المسئولية المعمارية

أنواع المسئولية، جرائم البناء، تعيب المبانى
التصدع والإنهيار، الحوادث أثناء وبعد التشييد

المهندسون والمقاولون، العمال والفنيون
موردوا وصانعوا مواد البناء، الملاك والسكان

قوانين وقرارات البناء، الأوامر العسكرية

دكتور
محمد حسين منصور
أستاذ القانون المدنى
جامعة الإسكندرية

٢٠٠٦ م

دار الفكر الجامعى
٣٠ شارع سوتير - الاسكندرية
ت: ٤٨٤٣١٣٢



بسم الله الرحمن الرحيم

_ ولولا أن يكون الناس أمة واحدة لجعلنا لمن يكفر بالرحمن لبيوتهم سقفاً من فضة ومعارج عليها يظهرون _ ولبيوتهم أبواباً وسرراً عليها يتكئون _ وزخرفاً وإن كل ذلك لما متاع الحياة الدنيا والآخرة عند ربك للمتقين _

صدق الله العظيم

(سورة الزخرف الآيات ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥)



مقدمـــة

استجابة لمتطلبات الإنسان المتزايدة والتضخم السكانى المستمر كان التوسع العمرانى والأعمال الإنشائية الكبيرة ، وكان للتقدم العلمى والتقنى أثره الواضح فى ضخامة المبانى وسرعة إنجازها وتداخل تركيبها وكثافتها .

إلا أنه كثيراً ما يسفر القصور والإهمال فى صناعة البناء والرغبة فى تحقيق أكبر كسب ممكن ، استغلالا للحاجة ، عن العديد من الحوادث وما يترتب على ذلك من مشاكل فى مجال الإسكان ومساس بسلامة الأفراد وتعريض أموالهم وأرواحهم للعديد من المخاطر والأضرار . إذ تعتبر المبانى والمنشآت رمز الاستقرار فى حياة الإنسان ونقطة الانطلاق لنشاطه اليومى ، لذا فإن ما يشوبها من نقص أو خلل يهدد بالضرورة أمن المواطنين وسلامتهم .

لذلك فإن تشريعات تنظيم البناء والعمران بدأت تحتل أهمية خاصة فى الأنظمة القانونية الحديثة . فقد اتجه المشرع إلى تنظيم عمليات البناء من خلال التخطيط العمرانى والرقابة على التنفيذ ومدى مطابقته للمواصفات وقواعد السلامة ، وعمل ــ من جانب آخر ــ على وضع قواعد مشددة للمسئولية من شأنها حث القائمين بأعمال البناء على الدقة وحسن التنفيذ ، وتضمـــن فى نفس الوقت حصول المضرورين على التعويضات اللازمة لجبر الأضرار الناجمة عن تعيب المبانى والإنشاءات.

ولعل التشديد يبدو بوضوح فى إضافة البعد الجنائى لتأمين العمل المعمارى . فرض المشرع العديد من العقوبات لمن يخالف تشريعات وقواعد تنظيمه . لم يكتف المشرع بالعقوبات العادية الصادرة ضمن القوانين المذكورة بل شدد تلك العقوبات فى حالات معينة من خـــلال

اللجوء إلى الأوامر العسكرية.

ينطوى العمل المعمارى على العديد من الجوانب لاشتراك أكثر من عنصر مادى وبشرى فى إنشائه ، فإلى جانب المواد الأولية الطبيعية والمصنعة يوجد العنصر التصميمى الذى يتولاه المهندس ويقوم بتنفيذه مقاول أو أكثر تحت إشراف مهندس آخر ، ويشترك معه عمال وفنيون ومقاولون من الباطن . ولا شك أن تداخل وتعاضد هذه العناصر يجعل من العسير فى كثير من الأحيان تحديد مناط المسئولية والمسئول عن العيب الذى نجم عنه الضرر . أضف إلى ذلك أن البناء يمكن أن يكون مصدراً للضرر فى أكثر من مرحلة من المراحل التى يمر بها.

تبدأ مرحلة التنفيذ وما تنطوى عليه من مخاطر تتعلق بعمليات الحفر " ودك " الأساسات واستخدام مواد البناء والآلات والأدوات الحديثة وتنفيذ الإنشاءات وكل ما قدم ينجم عن ذلك من أضرار للجيران والسكان والمارة والعاملين .

وبعد الإنجاز والتسليم يدخل البناء فى حيز الاستعمال الذى يعد المحك الحقيقى لجودة الصنعة والاختبار الصحيح لصلابة العمل ومتانته، لذا غالباً ما تتكشف العيوب الخفية التى من الصعب على رب العمل أن يتبينها عند التسليم .

وبمرور السنين وتزايد الاستغلال يدخل البناء فى مرحلة القدم والحاجة إلى الصيانة والترميم . والتقصير فى ذلك قد يكون سبباً فى تهدم البناء الكلى أو الجزئى .

وفى كل مرحلة من هذه المراحل تثير الأضرار الناجمة عن تعيب البناء أو تهدمه نوعاً معيناً من المسئولية . ففى مرحلة التنفيد تثور المسئولية عن الأفعال الشخصية وأفعال التابعين والأشياء الداخلة

تحت الحراسة (المبانى والأدوات والآلات) · وغالباً ما يكون الحارس فى هذه المرحلة هو المهندس أو المقاول الذى يسأل عن الأضرار الناجمة بمناسبة عمليات البناء طبقاً لأحكام المسئولية التقصيرية · ويمكن أن تثور كذلك مسئوليته العقدية فى مواجهة المالك إذا نجمت الأضرار عن الإخلال بإلتزام يندرج فى مضمون عقد المقاولة القائم بينهما · إلا أن الحراسة يمكن أن تكون للمالك إذا تولى هو عملية البناء تحت إشرافه وسيطرته ·

وبعد التسليم تكون الحراسة فى الأصل للمالك ، ومن ثم تنعقد مسئوليته كحارس للبناء ، إلا أن القانون ألقى على عاتق المقاول والمهندس ضمان البناء لمدة عشر سنوات ، وتثور مسئوليتهم بالتالى فى مواجهة رب العمل عن كل ما يحدث فى هذه الفترة من تهدم أو عيوب من شأنها تهديد متانة البناء وسلامته ·

ورغم ما تتميز به القواعد السابقة من خصوصية وتشدد عن القواعد العامة فى المسئولية المدنية ، إلا أن المشرع أمام تداخل العناصر المشتركة فى العمل المعمارى ، وتعدد الأشخاص المسئولين ، وضخامة الأضرار الناجمة عن تهدم البناء ، واستجابة للإتجاه الحديث فى ضمان وكفالة حقوق المضرور ، تدخل ليفرض التأمين الإجبارى من المسئولية المعمارية حتى يتمكن المضرور من الحصول على التعويض دون التعرض لمخاطر إعسار المدين ، وصعوبات تحديد المسئول ·

وأمام هذا التداخل والتشعب والحيوية المتزايدة التى يحتلها الموضوع على الصعيد العملى كانت رغبتنا فى تجميع عناصر المسئولية عن حوادث البناء على نحو يجعل منها موضوعاً متكاملاً يسهل التنسيق بين أحكامه والتوفيق بين جوانبه ، آملين حصر الحلول التى صاغها المشرع من خلال تطبيقاتها القضائية ورجوعاً للأصـــــل

الذى أخذ عنه القانون المصرى ألا وهو القانون الفرنسى والمقارن .

وإنطلاقاً مما سبق فإن منهجنا فى خطة البحث يتمثل فى تتبع صور تلك المسئولية مع مراحل البناء المختلفة ويكون ذلك فى أربعة فصول متتالية .

- مسئولية المهندس والمقاول أثناء التنفيذ .
- مسئولية المهندس والمقاول بعد التسليم خلال فترة الضمان.
- مسئولية المالك (حارس البناء).
- التأمين الإجبارى من المسئولية المعمارية.

ونظراً لأهمية البعد الجنائى لتلك المسئولية وتأثيره الواضح على المسئولية المدنية ، فإننا نخصص فصل تمهيدى لإلقاء الضوء على الجوانب المختلفة للمسئولية المعمارية مع إبراز الجانب الجنائى فيها.

فصل تمهيدى

جوانب المسئولية المعمارية

المبحث الأول

صور المسئولية المعمارية

أن المسئولية القانونية الناجمة عن الخطأ المعمارى ذات جوانب متنوعة ، فالمعمارى المخطئ (مهندس ، مقاول ، عامل ، ...) يمكن أن يجد نفسه أمام عدة مسئوليات مختلفة :

١ - *المسئولية الجنائية:*

تثور هذه المسئولية إذا كان فعل المعمارى يشكل جريمة عمدية أو من قبيل الخطأ ، ومن المقرر أن الخطأ الجنائى له عدة صور تتمثل فى : الإهمال والرعونة وعدم الإحتراز وعدم مراعاة القوانين والقرارات واللوائح والأنظمة ، هنا يجد المعمارى نفسه معرضاً للعقوبة الجنائية المقررة والمناسبة للجرم المرتكب ، وتتولى النيابة العامة ، بحسب الأصل ، تحريك الدعوى الجنائية ضد المعمارى وتقديمه للمحاكمة وطلب توقيع العقوبة المقررة .

٢ - *المسئولية المدنية :*

وتتمثل فى تعويض المضرور عما أحل به من أضرار مادية أو أدبية بسبب الخطأ المعمارى ، والدعوى المدنية التى يرفعها المضرور أو ذووه هى وسيلة الحصول على التعويض .

فإذا نشأ عن الخطأ المعمارى دعويان : جنائية ومدنية ، فإن المضرور يكون بالخيار بين رفع دعواه المدنية أمام المحكمة المدنية أو الاستفادة من الطريق الجنائى ويدعى بالحق المدنى أمام المحكمة

الجنائية التى تنظر ذات الواقعة ، وتقضى ، فى حالة ثبوت الإدانة ، بالتعويض النهائى أو المؤقت عن الأضرار الناجمة عن الجريمة موضوع الدعوى • ويستند المضرور ، أحياناً ، إلى الحكم الجنائى الصادر بالإدانة ليطلب التعويض أمام القاضى المدنى •

٣ - المسئولية التأديبية الإدارية :

ويتعرض لها المهندس أو الفنى أو العامل المختص بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والإدارة المحلية ، حيث يمكن للسلطات التأديبية المنصوص عليها فى قوانين العاملين النظر فى توقيع الجزاءات المقررة فى نظمهم الوظيفية •

٤ - المسئولية التأديبية النقابية :

وتتمثل فى حق النقابة فى النظر فى أمر المهندسين عن الأخطاء التى تصدر منهم وتوقيع الجزاءات التى تضمنها قانون النقابة والتى تتفق وصفة المهندسين النقابية •

الخلاصـــة :

أن تعدد المسئوليات على النحو السابق لا يمنع من إجتماعها فى نفس الوقت بمناسبة ذات الفعل المنسوب للمعمارى متى توافرت شروط كل منها ، نظراً لأن لكل مسئولية أساس ومجال تطبيق يختلف عن الأخرى ، إلا أن هناك تأثير متبادل لكل مسئولية على الأخرى فى بعض الحالات •

أولاً : حجية الحكم الجنائى أمام المحكمة المدنية:

بالرغم من إنفصال وتباين نطاق وأساس كل من الدعويين الجنائية والمدنية ، إلا أن المشرع جعل للحكم الجنائى حجية أمام المحكمة المدنية ويجب وقف الدعوى المدنية حتى يتم الفصل فى

الدعوى الجنائية[1] • فإذا فصلت الدعوى الجنائية فى وقوع الفعل ووصفه القانونى ونسبته إلى فاعله وكان فصلها فى ذلك ضرورياً ، فإنه يمتنع على المحكمة المدنية أن تعيد بحثه من جديد •

فالحكم الجنائى الصادر بإدانة المعمارى يلزم القاضى المدنى ولا يكون أمامه سوى البحث فى تقدير قيمة التعويض عن الضرر الناجم عن هذه الجريمة • يكون للحكم الجنائى حجيته بصدد عناصر دعوى المسئولية المدنية الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية •

أما الحكم الجنائى الصادر ببراءة المعمارى لعدم ثبوت الخطأ فى جانبه فيحوز الحجية أمام المحكمة المدنية ويمتنع عليها مخالفته ، وليس لها أن تقضى بالتعويض للمضرورأو لذويه على ذات الأساس •

---

[1]) مؤدى نص المادة ١/٢٦٥ من قانون الإجراءات الجنائية أنه إذا ترتب على الفعل الواحد مسئوليتان ، جنائية ومدنية ، ورفعت دعوى المسئولية المدنية أمام المحكمة المدنية ، فإن رفع الدعوى الجنائية ، سواء قبل رفع الدعوى المدنية أو أثناء السير فيها ، يوجب على المحكمة المدنية أن توقف السير فى الدعوى المرفوعة أمامها إلى أن يتم الفصل نهائياً فى الدعوى الجنائية ، وهذا الحكم متعلق بالنظام العام • الطعن ٢٦١ لسنة ٣٨ ق ـــ جلسة ١٩٧٣/١٢/٣ س ٢٤ ص ١٢٠٦ •

من المقرر أنه إذا ترتب على الفعل الواحد مسئوليتان جنائية ومدنية ورفعت دعوى المسئولية أمام المحكمة المدنية ، فإن رفع الدعوى الجنائية سواء قبل رفع الدعوى المدنية أو أثناء السير فيها يوجب على المحكمة عملاً بنص الفقرة الأولـــى من المادة ٢٦٥ من قانون الإجراءات الجنائية أن توقف السير فى الدعوى المرفوعة أمامها إلى أن يتم الفصل نهائيا فى الدعوى الجنائية ، وإذا كان هذا الحكم يتعلق بالنظام العام ويعتبر نتيجة لازمة لمبدأ تقيد القاضى المدنى بالحكم الجنائى فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانونى ونسبتها إلى فاعلها والذى نصت عليه المادة ٤٥٦ من ذلك القانون والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات ، فإنه يتأدى منه بالضرورة أن يكون قيام الدعوى الجنائية فى هذه الحالة مانعا قانونيا من متابعة السير فى إجراءات خصومة الدعوى المدنية التى يجمعها مع الدعوى الجنائية أساس مشترك ، وإذا ما رفعت الدعوى المدنية ثم صدر حكم بوقفها إعمالا لما يوجبه القانون فى هذا الصدد فإن من أثر هذا الحكم القطعى أن يمتنع الخصوم عن إتخاذ أى إجراء يستهدف به معاودة عرض الخصومة على المحكمة قبل زوال ذلك المانع القانونى ، ومخالفة ذلك تجعل الإجراء عقيماً إذ سيلقى مصيره الحتمى بعدم قبول المحكمة السير فى إجراءات الخصومة مادام المانع قائما • الطعن ٩٦٠ لسنة ٥٦ ق ـــ هيئة عامة جلسة ١٩٨٨/٣/٢ س ٣٥ ص ٢٦ •

وإذا صدر الحكم الجنائى بالبراءة تأسيساً على أن الفعل لايعاقب عليه القانون الجنائى فلا يكون لهذا الحكم حجية أمام القاضى المدنى حيث يمكنه البحث فيما إذا كان الفعل مع تجرده من وصف الجريمة ، يشكل خطأ مدنى يلزم فاعله بالتعويض(٢) .ونفس الشيئ إذا صدر الحكم بالبراءة المؤسسة على انتفاء القصد الجنائى أو انقضاء الدعوى الجنائية أو موت المتهم أو العفو(٣) .

يتضح من ذلك أن مبدأ حجية الحكم الجنائى أمام القاضى المدنى يؤثر بالضرورة على مدى أحقية المضرور فى التعويض . إلا أن الدعوى المدنية تقوم أحياناً على أساس مختلف ، كما لو قامت مسئولية المعمارى عن الآلات التى يستخدمها فى نشاطه ، ومسئوليته عن فعل تابعيه ممن يعملون تحت إشرافه وسيطرته .

ولاشك أن القاضى الجنائى لايقضى بالإدانة إلا عند اليقين بثبوت أركان المسئولية الجنائية ، أما القاضى المدنى فيمكن أن يحكم بالتعويض إستناداً إلى الخطأ المفترض أو فكرة تحمل المخاطر حرصاً

---

(٢) لايمتنع علي المحكمة المدنية البحث فيما إذا كان الفعل مع تجرده من صفة الجريمة يعتبر إهمالا جسيما ، وإذ يجوز أن يكون هناك خطأ مدنى دون أن يوجد خطأ جنائى . الطعن ٢٧٧ لسنة ٣٧ ق ـ جلسة ١٩٧٣/٦/٢٣ س ٢٤ ص ٩٦٢ .

رتب المشرع فى المادة ١٦٣ من القانون المدنى الالتزام بالتعويض على كل من ارتكب خطأ سبب ضررا للغير ، وأورد عبارة النص فى صيغة عامة بما يجعلها شاملة لكل فعل أو قول خاطئ سواء أكان مكونا لجريمة معاقبا عليها أم كان لايقع تحت طائلة العقاب ويقتصر على الاخلال بأى واجب قانونى لم تكفله القوانين العقابية بنص، ومؤدى ذلك أن المحكمة المدنية يجب عليها البحث فيما إذا كان الفعل أو القول المنسوب للمسئول ـ مع تجرده من صفة الجريمة ـ يعتبر خروجا على الالتزام القانونى المفروض على الكافة ، بعدم الإضرار بالغير دون سبب مشروع ، فلا يمنع انتفاء الخطأ الجنائى عن القول أو الفعل المؤسس عليه الدعوى من توافر الخطأ المدنى فى هذا القول أو الفعل.الطعن١٠٤٦ لسنة ٥٢ ق ـ جلسة ١٩٨٥/١٢/١٩ .

(٣) لاحجية للحكم الجنائى بالبراءة أمام القاضى المدنى إذا كان مبنياً على أن الفعل غير معاقب عليه أو لانتفاء القصد أو لسبب آخر . الطعن ٨٤٨٧ س ٥٦ ق جلسة ١٩٩٧/٦/٢٣ .

على مصلحة المضرور .

وقد أخذت المسئولية المعمارية بعداً هاماً بعد أن تم تغطيتها بالتأمين الإجبارى حيث يغطى التأمين المسئولية المدنية للمهندس والمقاول والمالك ، ومن ثم فإن شركة التأمين المؤمن لديها تلتزم بدفع التعويض الذى تقضى به المحكمة للمضرور فى حدود النسب المقررة قانوناً ، وهذا ما يدفع القضاء إلى الاتجاه نحو التوسع فى تقرير المسئولية المعمارية والقضاء للمضرور بالتعويض المناسب .

ثانياً : حجية الحكم الجنائى أمام جهة التأديب:

أن الحكم الجنائى البات يحوز ، كقاعدة عامة ، الحجية أمام القضاء الإدارى أو التأديبى . تتقيد سلطة التأديب بالحكم الجنائى الفاصل فى الفعل المكون للأساس المشترك للدعويين الجنائية والتأديبيــة، وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ، وفى إدانة العامــل بارتكابه ، ومن ثم فإنه يمتنع على الجهات التأديبية أن تعيد بحثها ، ويحوز الحجية الحكم الجنائى الصادر ببراءة العامل إستناداً إلى انتفاء الوجود المادى للوقائع المنسوبة إليه ، فلا يجوز للسلطة التأديبية أن تعود وتنسب إليه ذات الفعل لتزيد عليه العقاب .

ولا يحوز الحكم الجنائى الحجية أى لاتتقيد به جهات التأديب فى عدة حالات:

١- إذا صدر الحكم الجنائى بالبراءة لإنعدام أحد أركان الجريمة، كتخلف القصد الجنائى أو إذا كانت الأفعال التى قارفها المهندس لا تشكل جريمة ، إلا أنها تعد مخالفة إدارية أو مهنية ، لأن مناط العقاب فيها هو الخروج على مقتضى الواجب الوظيفى أو المهنى.

٢ - الحكــم الجنائــى الصــادر بالبــراءة المبنية على بطلان

الإجراءات أو عدم كفاية الأدلة أو الشك فى الإتهام.

٣ - الحكم الجنائى الصادر بالإدانة مع وقف التنفيذ .

٤ - صدور عفو شامل عن العقوبة أو الجريمة .

لا تتقيد جهات التأديب فى تلك الحالات بالحكم الجنائى ويمكنها مساءلة المهندس تأديبياً ، ومرد ذلك أن الجريمة التأديبية تختلف فى طبيعتها وأركانها عن الجريمة الجنائية . ومن ثم يجوز الجمع بين المسئوليتين الجنائية والتأديبية دون أن يعد ذلك ازدواجاً . فالجهة الإدارية أو النقابية تستطيع محاسبة المهندس عما يكون قد إنطوى عليه الفعل المنسوب إليه من مخالفات إدارية أو مهنية .

المبحث الثانى
ملامح المسئولية الجنائية المعمارية

نكتفى فى هذا الصدد بمجرد استعراض ملامح التجريم فى قوانين البناء وذلك بقصد استكمال جوانب المسئـولية القانونية المعمارية، ومن ثم فإننا نقتصر على سرد الجرائم وعقوباتها.

وينبغى الإشـــــارة إلى أن القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد صدر متضمناً فى الباب الثالث منه العقوبات المقررة على مخالفة أحكامه. ثم جرت عليه عدة تعديلات بالقانون ٢ لسنة ١٩٨٢ ، والقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣، والقانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والقانون ٩٩ لسنة ١٩٨٦، والقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢، والقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ . وتم حصر جرائم المبانى وعقوباتها فى المواد ٢٢ : ٢٧ بتعديلاتها

المتوالية .تدخل المشرع بالأمر العسكرى* على مرتين: الأولى بالأمر رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ، الثانية بالأمر رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ ، وذلك لإضافة

بعض الجرائم من جهة وتشديد العقوبات على بعض الجرائم المنصوص عليها من جهة أخرى .

١ - *جريمة البناء بدون ترخيص:*

تنص المادة ١/٤ ، ٢(١) على أنه لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

تنص المادة ٢٢ على أنه مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ،

---

* تم وقف العمل بالأوامر العسكرية وأصبح الأمر خاضعاً لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والقواعد العامة.

(١) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتعديلاته المتوالية.

جاء الأمر العسكرى رقم ١٩٩٦/٧ ليشدد العقوبة بنصه على أن يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن سنة كل من يقوم بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة ٠

٢ - *جريمة الهدم بدون ترخيص:*

أن الهدم بدون ترخيص جريمة يتضمن حكمها القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى حيث يقضى بالغرامة التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لاتزيد عن سنة ٠ وينص الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ على عقوبة الحبس مدة لاتقل عن سنة وهنا تطبق تلك العقوبة بإعتبارها الأشد ٠ ولاتطبق العقوبة الواردة بالأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ رغم أنها الأشد (السجن مدة لاتقل عن سبع سنوات) لأنها تعتبر ملغاة بالأمر العسكرى اللاحق[٤] ٠

٣ - *جريمة استئناف أعمال البناء:*

تنص المـــادة ٢/٢٢ على أنه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجـــاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك ٠

وتنص المادة ٢٤ على أن يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح

---

(٤) لقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨ ، والأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات ووضع قواعد وعقوبات خاصة بذلك ٠ أنظر ملحق التشريعات فى آخر الكتاب ٠

أو استكمال ، وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار • وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة •

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال • وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إنتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة •

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم إعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف •

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون•

وقد شدد **الأمر العسكرى** رقم ١٩٩٢/٤ العقوبة بنصه على أن تكون العقوبة السجن مدة لاتقل عن سبع سنوات فى عدة حالات منها الإمتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف وتصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون •

٤ - ***جريمة تنفيذ المقاول لأعمال المخالفة:***

تنص المادة ٣/٢٢ على أن يعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال •

مؤدى ذلك أن المقاول يتعرض لذات العقوبة التى يتعرض لها المالك الذى يقوم بالبناء دون ترخيص ، وكذلك العقوبة الخاصة باستئناف أعمال سبق وقفها٠ ويقصد بذلك العقوبات الواردة بالمادة ٢٢ من قانون البناء دون الأمر العسكرى ٠

ويعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بدون ترخيص بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى المهدوم (م ٧ من قانون ١٧٨ / ١٩٦١) ٠

٥ - جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية دون ترخيص:

تنص المادة ٤/٢٢ على أن تكون العقوبة الغرامة التى لا تقــل

عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى حالة عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية ٠

٦ - جريمة عدم تجديد الترخيص:

تنص المادة ٩ على أنه إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص ، دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠ وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات٠

والعقوبة على ذلك طبقاً للمادة ٢٢ هى الحبس والغرامة التى لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين ٠

٧ - جريمة البناء دون التأمين:

تنص المادة ٨ على أنه لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين. ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً(٥) .

مؤدى ذلك أنه ينبغى التأمين على البناء كشرط للحصول على الترخيص وإذا لم يتم التأمين فإن العقوبة تكون طبقاً للمادة ٢٢ هى الحبس والغرامة التى لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين .

٨ - ***جريمة البناء خارج خط التنظيم:***

تنص المادة ١٣ على أن يصدر بإعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص .

ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام

---

(٥) أنظر تفصيل ذلك مايلى ص ٢٨٤ .

بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

خط التنظيم هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة(٦).

تقوم الجريمة عند القيام بأعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة على خط التنظيم.

طبقاً للمادة ٢٢ تكون العقوبة الحبس والغرامة التى لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وينبغى هنا تطبيق العقوبة الأشد الواردة فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ حيث يقرر عقوبة السجن مدة لاتقل عن سبع سنوات عند إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقرر.

٩ - جرائم البناء المخالف للأصول والمواصفات والرسومات:

تنص المادة ٢٢ مكرر على جريمة إقامة الأعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.

يتضح من ذلك **أن النص يتضمن ثلاث جرائم :**

---

(٦) التعريف الوارد بالمادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية.

الأولى : إقامة الأعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته .

الثانية: عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها .

الثالثة: الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .

تقع هذه الجرائم لأنها تجرم أفعال مخالفة للإلتزامات التى فرضتها المادة ١١ على عاتق القائم بأعمال البناء حيث تقضى بأنه يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومـــات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها بأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، إلا بعد الحصول على تراخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى التنفيذ عليها .

العقوبة المقررة فى قانون البناء :

تنص المادة ٢٢ مكرر على أنه مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، تكون العقوبة :

– الحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

– إذا نتج عن المخالفات السابقة سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته أيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

– تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا أرتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً .

– ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات إتحاد المقاولين – حسب الأحوال – وذلك لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

– وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو إتحاد المقاولين – بحسب الأحوال – بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون.

– وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

- ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرر ، ١٤ من هذا القانون(٧) ، إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متـــى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى (الجرائم الثلاث المذكورة) ، ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة ٠

العقوبة المقررة فى الأمر العسكرى ٤/١٩٩٢ :

يجرم ذلك الأمر عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ ، أو متابعته ،

---

(٧) تنص المادة ١٣ مكرر على أن ينشأ جهاز يسمى التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم والتخطيط بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية ٠

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية ٠

تنص المادة ١٤ على أن يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ٠ ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات ، وإتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها ٠

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبية كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ٠

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقـــــاً ==

== للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة أو إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

أو عدم مطابقة التنفيذ للرسوم والبيانات والمستندات التى مُنح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ٠

وبالنسبة للعقوبة يقرر بأنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون أخر تكون العقوبة السجن مدة لاتقل عن سبع سنوات ٠ وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذ نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاث أشخاص ، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً ٠

نلاحظ أن الأمر العسكرى يتضمن نفس الجرائم الثلاث المنصوص عليها سابقاً فى قانون البناء ، إلا أن العقوبة المقررة فيه أشـد ، ولكنها قاصرة على العقوبة الأصلية البسيطة والمشددة ، فلم يتضمن الأمر عقوبات تبعية (الشطب ، النشر ، العزل ، عقوبة العاملين)٠

العقوبة المقررة فى الأمر العسكرى ١٩٩٦/٧ :

ينص هذا الأمر على تجريم أمرين فقط من الأمور الثلاثة السابق ذكرها وهما: ١- عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته ٠

٢- عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى مُنح على أساسها الترخيص ٠

تنص المادة الثانية على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالسجن مدة لاتقل عن خمس سنين ولا تجاوز سبع سنين كل من حكم البندين السابقين.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كلياً أو جزئياً أو صار آيلاً للسقوط نتيجة المخالفة ، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء ، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة .

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

وتنص المادة الثالثة على أن يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى أو سهل إرتكابها ، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها وإتخاذ الإجراءات القانونية حيالها ، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية .

يتضح لنا من ذلك الملاحظات الآتية:

أولاً : لم يتضمن الأمر جريمة الغش فى مواد البناء ، إلا أنه اعتبرها بمثابة ظرف مشدد للعقوبة إذا ترتب على ذلك سقوط البناء.

ثانياً : تشدد الأمر فى عقاب العاملين فى الدولة المختصين بشئون البناء حيث توسع فى مد التجريم إليهم جميعاً ، وتوقيع نفس عقوبة الفاعل الأصلى عليهم ، وتوسع فى مفهوم فكرة الاشتراك فى

الجريمة عن مفهومها التقليدى فى قانون العقوبات ، بل تقع الجريمة بمجرد الموقف السلبى لهم فى عدم تعقب الجريمة أو متابعتها ٠

ثالثاً : لم يتضمن الأمر العقوبات التكميلية الواردة فى قانون البناء (الشطب ، العزل ، النشر) لذا تظل واجبة التطبيق ٠

رابعاً : تختلف العقوبة الواردة بالأمر عن تلك الواردة فى قانون البناء ، لذا تطبق عقوبته لأنها الأشد من جهة واللاحقة فى الصدور من جهة أخرى ٠

خامساً : تختلف العقوبة الواردة فى هذا الأمر عن تلك الواردة فى الأمر السابق ، فهى أخف بالنسبة للحد الأدنى للسجن (٥ سنين) (٧ سنين فى الأمر ١٩٩٢/٤) ٠ والعقوبة أشد هنا فى حالة الوفاة والإصابات (الأشغال الشاقة المؤقتة لاتقل عن عشر سنوات) ، بينما لاتقل فى المر السابق عن سبع سنوات ٠

لذا يثور التساؤل حول أى الأمرين واجب التطبيق ؟

يمكن القول بتطبيق العقوبة الأشد فى كل من الأمرين لأن الأمر الحالى يستهل العقوبة بعبارة (مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر)٠

إلا أننا نرى تطبيق الأمر العسكرى الحالى بكامله بالنسبة للجرائم الثلاث المذكورة هنا لأنه نص صراحة فى مادته الرابعة على أن يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفاً لأحكام هذا الأمر ٠

١٠ - جريمة البناء دون وضع لافتة:

توقع عقوبة الغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولا تجاوز الف جنيه عند عدم وضع أو إبقاء اللافتة المنصوص غليها فى القانون فى مكانها واضحة البيانات (م ٢٢) ٠

وطبقاً للمادة ١٢ مكرر يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافته ـــ فبه مايلى: رقم الترخيص وتاريخه ، نوع المبنى ومستوى البناء . عدد الأدوار المرخص بإقامتها ، عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك ، اسم المالك وعنوانه ، اسم المهندس المشرف على التنفيذ ، اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه، اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها ٠

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان ٠

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ ٠

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها ٠

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه ٠ ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه ٠

وتنص المادة ١٥ على أنه تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما إتخذ فى

شأنها من إجراءات أو قرارات ٠ ويكون المالك مسئولا عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة او إزالتها٠

١١ - *جريمة عدم تضمين العقود بيانات محددة:*

توقع عقوبة الغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى حالة عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرر (م٢٢) ، وهى البيانات السابق ذكرها على اللافتة ٠

١٢ - *الجرائم المتعلقة بأماكن السيارات والمصاعد وتأمين الحريق:*

تنص المادة ٢٢ مكرر على أنه مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص ٠

٢ الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب٠

٣ الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطـــــار الحريق ٠

١٣ – *الجرائم الخاصة بالمهندسين :*

تنص المادة ٥ على أن يكون **المهندس المصمم** مسئولاً مسئولية كاملة عن كل مايتعلق بأعمال التصميم ، وعليه **الالتزام** فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

تنص المادة ٢/٧ على أنه لايجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساسه تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده **تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى** مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

وطبقاً للمادة ١٢ يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى **بالإشراف على تنفيذ** الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه . ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال . وفى حالة تخلى **المهندس المشرف على التنفيذ** عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بإسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى . وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها .

ماهى الجزاءات المقررة عند مخالفة المهندس لتلك الإلتزامات؟

أولا: الجزاء الجنائى المتمثل فى عقوبة الحبس والغرامة التى لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين • ويمكن أن توقع عليه نفس العقوبة التى توقع على المالك إذ ثبت اشتراكه فى نفس الجريمة المعاقب عليها ، ويبدو ذلك فى حالة انهيار البناء وحدوث وفيات أو إصابات•

ثانياً : الجزاء المدنى المتمثل فى الإلتزام بتعويض المضـــرور عن الأضرار الناجمة عن إخلال المهندس بالتزامه كما سنرى بالتفصيل•

ثالثاً: الجزاء التأديبى الإدارى ، وذلك بالنسبة للمهندس العامل فى الإدارة أو القطاع الخاص (وذلك مثل العزل من الوظيفة أو الفصل من الخدمة)•

رابعاً : الجزاء المهنى، حيث ينبغى إخطار النقابة بالأحكام التى تصدر ضد المهندس ، ويحكم بشطب إسمه من سجلاتها ، هذا ويمكن أن يتعرض لإجراءات التأديب المنصوص عليها فى قانون النقابة التى ينتمى إليها •

وأخيراً فإنه بعد الإنتهاء من التعرف على جوانب المسئولية المعمارية وملامحها الجنائية ، فإن حديثنا ينصب ، بصفة رئيسية ، على المسئولية المدنية بإعتبارها الشريعة العامة ، وكذلك التأمين الإجبارى الوارد عليها فى الفصول التالية •

الفصل الأول

مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ

الأصل أن الأضرار التى تنجم عن البناء أثناء فترة التشييد يسأل عنها المقاول أو المهندس إما بوصفه حارساً للبناء وإما بوصفه حارساً للآلات والأدوات المستعملة وإما على أساس الخطأ طبقاً للقواعد العامة. إلا أن المالك قد يسأل فى الفرض الذى يكون هو الحارس لعملية البناء .

والغير المصاب بتك الأضرار قد يكون أجنبياً عن عملية البناء كالجيران والمارة والزوار وقد يكون له صلة بالعملية كالمالك والمستأجر والقائمين بالتشييد أنفسهم وذلك فيما يتعلق بالعلاقة بينهم ، فهؤلاء وإن ارتبطوا بعقود عمل أو مقاولة مع المالك أو المقاول إلا أنهم فيما بينهم يعتبرون من الغير .

يتضح من ذلك أنه يتعين علينا فى هذا الفصل بيان موضوعين أساسيين : الأول يتعلق بتحديد الحارس أثناء فترة التنفيذ ، الثانى ، يتعلق بتحديد المضرور أثناء فترة التنفيذ.

المبحث الأول

الحراسة أثناء فترة التنفيذ

من المقرر أن الحراسة أثناء فترة التنفيذ تتنوع من جهة وتتجزأ من جهة أخرى ، ويترتب على ذلك إختلاف المسئولية التى يمكن للمضرور الإستناد إليها للحصول على حقه فى التعويض .

المطلب الأول

تنوع وتعدد الحراسة أثناء فترة التنفيذ

فهناك حراسة للبناء وأخرى للآلات ، ويمكن أن تنتقل الحراسة من شخص إلى آخر ، ويمكن أن تتجزأ بين أكثر من شخص٠

الفرع الأول

حراسة البناء أثناء فترة التشييد

(أ) الحراسة للمقاول أو المهندس:

يستقر القضاء الفرنسي والمصرى على أن الحراسة البناء أثناء فترة التشييد وقبل تسليمه إلى المالك **تنعقد إلى المقاول أو المهندس** على حسب الأحوال أى من يرتبط بالمالك بعقد مقاوله[١] ٠

فالحارس هو من تكون له السيطرة الفعلية على الشئ ومكنه التصرف فى شئونه ورعايته وتوجيهه[٢] ٠

---

(١) نقض ١٩٣٨/١١/٣ طعن رقم ٣٦ س ٨ ق ٠

Civ. 10 dec. 1970 B.C.III p. 501 .

(٢) نقض ١٩٧٩/٤/١٢ طعن رقم ١٠٧٢ س ٤٥ ق ٠

أن الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض طبقاً لنص المادة ١٧٨ من القانون المدنى إنما تتحقق بسيطرة الشخص على الشئ سيطرة فعلية فى الاستعمال والتوجيه والرقابة لحساب نفسه ٠ الطعن ٨٩ لسنة ٣٨ ق ــ جلسة ١٩٧٣/١٢/١١ س ٢٤ ص ٢٤٣ ٠

مؤدى نص المادة ١٧٨ من القانون المدنى أن الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض طبقاً لهذا النص إنما تتحقق بسيطرة الشخص الطبيعى أو المعنوى على الشئ سيطرة فعلية فى الاستعمال والتوجيه والرقابة لحساب نفسه ، وكان البين من نصوص القانون ٢٧ - لسنة ١٩٧٦ بإنشاء هيئة كهربة الريف الصادر بتاريخ ١٩٧٦/٣/١٢ــ أن الهيئة تختص بدراسة وتخطيط وتنفيذ جميع الأعمال المتعلقة بمشروع كهربة الريف وتطويره وتدعيم شبكات التوزيع ، والقيام بجميع أعمال التوصيلات الكهربائية بالنسبة للقوى المحركة للصناعات البيئية

والمقاول هو الحارس أثناء التشييد لأنه مستقبل فى عمله عن صاحب العمل وله كل الحرية الفنية فى أن يتخذ وحده ما يراه لإمكان الوصول بالمقاولة إلى النهاية المشترطة عليه فى عقد المقاولة[٣] .

وماكينات الـرى وآلات الميكنـة الزراعية وما فى حكمها والقيام بأعمال الخبرة == == وتنفيذ المشروعات التى تدخل فى اختصاص الهيئة فى الداخل أو فى الخارج وكان الحكم المطعون فيه لم يبين كيف أن ــ الحادث الذى أدى إلى وفاة مورث المطعون عليها الأول كان نتيجة العمليات التى أجرتها الهيئة فى نطاق اختصاصها والمهام التى تباشرها نفاذاً القانون انشائها وهو أمر يتعلق بواقع كان على المحكمة تحقيقه ليتسنى لها تحديد صاحب السيطرة الفعلية على الأسلاك المتسببة فى الحادث والمسئول عن حراستها . الطعن ٣٧٦٨ لسنة ٥٨ ق ــ جلسة ١٩٩٠/١٢/٣٠ .

(٣) مصر الابتدائية ١٩٢٦/١١/٢٠ المحاماه س ٧ ص ٥٨٤ .

نقض ١٩٤٤/٥/١ مجموعة عمر ٤ ص ٣٩٧ .

بمقتضى الأحكام العامة المقررة فى المادتين ١٥١ ، ١٥٢ من القانون المدنى يجب لإلزام الحكومة بتعويض الضرر الناشئ عن فعل المقاول الذى اتفقت معه على القيام بعمل لها أن يثبت الحكم أن الخطأ الذى نجم عنه الضرر قد وقع من موظفيها فى أعمال المقاولة أو من المقاول إن كان يعد فى مركز التابع لها . وإذن فإذا أسس الحكم مسئولية الحكومة على مجرد قوله إنها كانت تشرف على عمل المقاول دون أن يبين مدى هذا الأشراف حتى يعرف ما يكون قد وقع من موظفيها من خطأ فى عملية المقاول ، وما أثر هذا الخطأ فى سير الأعمال ، وما علاقته بالضرر الذى وقع ، أو هل الإشراف قد تجاوز التنفيذ فى حد ذاته واحترام شرط المقاولة مما يؤخذ منه أن الحكومة تدخلت تدخلاً فعلياً فى تنفيذ عملية المقاول بتسييرها المقاول كما شاءت ، فهذا الحكم يكون قاصراً عن إيراد البيانات الكافية لقيام المسئولية . الطعنان ٧٦ لسنة ١٠ ق ، ٥ لسنة ١١ ق ــ جلسة ١٩٤١/٤/١٧ .

إذا حملت المحكمة المقاول وحده ، دون الحكومة ، المسئولية عن الضرر الذى أحدثه بالمنازل المجاورة للمشروع الذى عهدت إليه الحكومة القيام به ، وذلك بناء على أن الحكومة حين عهدت إليه بالعملية وهو مقاول فنى قد حملته مسئولية الأضرار التى قد تحصل عنها ، وأنه لم يثبت أنها هى قد وقع منها خطأ فى تصميم العملية الذى قدمته له وسار على أساسه ولا أن المهندس الذى كلفته الإشراف على العمل تدخل تدخلاً فعلياً فى الأعمال التى كان يجريها ، وأن وضع الحكومة مواصفات المقاولة ورسومها وعدم إستطاعة المقاول الخروج عن حدود هذه الموصفات لم يكن ليحول دون أن يتخذ هو من جانبه الاحتياطات التى كان يجب إتخاذها لمنع الضرر عن تنفيذ المقاولة ، فإن هذا الحكم لايكون فى قضائه بعدم مسئولية الحكومة قد شابه قصور فى إيراد الوقائع . الطعن ١٣٠ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٦/١ .

(ب) الحراسة للمالك :

وتنتقل الحراسة إلى المالك بعد تسلمه للبناء ٠ إلا أنه يمكن أن يحتفظ بالحراسة أثناء فترة البناء طالما كانت له سلطة السيطرة والتوجيه بالنسبة لعملية التشييد ، فهو الذى يشرف ويوجه العاملين لديه، والذين تربطهم به رابطة التبعية ، وبالتالى يسأل عنهم مسئولية المتبوع عن عمل التابع ٠

ويحدث هذا فى الفرض الذى يتعاقد فيه المالك مع العديد من الفنيين والعاملين فى أكثر من مجال بهدف إتمام عملية البناء تحت إشرافه وتنفيذه ٠ وذلك كتعاقده مع مهندس مصمم وآخر منفذ ومقاول أو أكثر لإتمام كل منهم لجزء أو جانب من التشييد تحت إمرته وإشرافه، فهؤلاء تربطهم بالمالك علاقة عمل وليست علاقة مقاولة بالمعنى الدقيق ٠ لهذا فإن الحراسة تظل للمالك ٠

(ج) الحراسة لعدة مقاولين :

إلا أن التساؤل قد يثور حول الحراسة فى الفرض الذى يرتبط فيه المالك بعقود مقاولة مع أكثر من مقاول فى الجوانب المختلفة لعمليات البناء ، كأن يتعاقد مع مقاول للخرسانة وآخر للبياض وآخر للكهرباء إلى غير ذلك ٠

لاشك أنه إذا كنا بصدد عقود مقاولة بالمعنى الدقيق ــ أى أن يعمل المقاول مستقلاً طبقاً لشروط العقد المبرم مع صاحب العمل ولا يخضع لإدارته وإشرافه ــ فإن كل مقاول يكون حارساً للجزء الذى يقوم به فى عملية البناء أثناء القيام به ، فمقاول الخرسانة حارساً لها ونفس الحكم بالنسبة لمقاول المبانى ومقاول البياض وهكذا ٠

أى أن الحراسة تتجزأ من جهة وتتنوع من جهة أخرى ٠

إذ يمكن أن يشترك أكثر من مقاول فى عملية التشييد فى نفس الوقت أو فى أوقات متقاربة ، فهنا توزع عليهم الحراسة كل منهم فيما يخصه من أعمال ٠ ومن ثم فإن سقوط بعض قوالب الطوب أثناء البناء وإصابة أحد المارة أو العاملين يثير مسئولية مقاول البناء بوصفه الحارس ٠ والضرر الناجم عن سقوط " ضلفة " نافذة أثناء التركيب يثير مسئولية مقاول النجارة باعتباره الحارس ٠

أما إن وقعت الأضرار السابقة أو بعضها بعد تسليم المقاول العمل للمالك فإن الحراسة تكون قد انتقلت إلى هذا الأخير ويسأل فى مواجهة المضرور ، ويستطيع الرجوع هو بدوره على المقاول طبقاً لأحكام العقد أو أحكام الضمان العشرى كما سنرى[٤] ٠

ويمكن أن يرجع الضرر إلى خطأ مشترك بين أكثر من مقاول ، فهنا يطبق حكم المادة ١٦٩ من التقنين المدنى التى تقضى بأنه فى حالة تعدد المسئولين عن عمل ضار ، كانوا متضامنين فى التزامهم بتعويض الضرر ، وتكون المسئولية فيما بينهم بالتساوى إلا إذا عين القاضى نصيب كل منهم فى التعويض ، إذ يستطيع المضرور أن يختار منهم من يشاء ليرجع عليه بالتعويض كاملاً ، ثم يرجع من دفع التعويض على الآخرين كل بقدر نصيبه بحسب جسامة الخطأ أو بالتساوى[٥] ٠

فمثلاً قيام مقاول النجارة بتركيب الأخشاب فى جدار معيب لازال فى مرحلة البناء ولم يكتمل جفافه على نحو أدى إلى سقوطه وإصابة الغير بأضرار فإن مقاولى البناء والنجارة يكونان مسئولين بالتضامن بإعتبارهما مشتركين فى حراسة ما وقع ٠ فالخطأ مشتـــرك

---

(٤) أنظر مايلى ص ٧٨ ومابعدها ٠

(٥) نقض جنائى ١٩٧٩/١١/٣٠ س ٣٠ ص ٩٩٤ ٠

ويقسم القاضى التعويض بينهما بحسب جسامة خطأ كل منهما ٠

الفرع الثانى

حراسة الآلات والأدوات أثناء فترة التشييد

ويمكن أن تتنوع الحراسة من جهة أخرى ٠ فكل مقاول يعتبر حارساً للجزء من عملية البناء الذى يقوم به ، وبالتالى تقوم مسئوليته كحارس للبناء فيما يقع نتيجة ذلك من أضرار ٠

ولكنه فى نفس الوقت يعتبر حارساً للآلات والأدوات التى يستعملها فى عملية البناء ، فهنا تثور مسئوليته كحارس لتلك الآلات والأدوات عن الأضرار الناجمة عنها ، أى أن هناك حراسة مزدوجة: حراسة البناء وحراسة الآلات ٠

وقد لا تثور سوى حراسة الآلات والأشياء التى تتطلب عناية خاصة بالنسبة لبعض المقاولين نظراً لطبيعة العمل الذى يؤدونه ٠ مثال ذلك مقاول الكهرباء الذى لايمكن مساءلته على أساس مسئولية حارس البناء بالنسبة للأضرار التى يسببها للغير أثناء قيامه بالتوصيلات الكهربائية[٦] ٠ بل يسأل على أساس المسئولية الشيئية بالمعنــى الدقيق٠

ونرى أن كل ما يستعمل فى عمليات البناء أما أن يكون آلات وأما أن يكون أدوات وأشياء بحسب طبيعتهاأو بحسب الظروف الموجودة بها تتطلب حراستها عناية خاصة وبالتالى يطبق عليها حكم المادة ١٧٨ أى يسأل الحارس عن الأضرار الناجمة عنها ويكون خطأه مفترضاً على نحو لا يقبل إثبات العكس ، إلا من خلال إثبــات السبب

---

(٦) نقض ١٩٧٧/٣/١ س ٢٨ ص ٥٩١ ٠
نقض ١٩٧٤/١٢/٣١ س ٢٥ ص ١٥٥٧ ٠

الأجنبى بطبيعة الحال[٧] .

المطلب الثانى

نوع المسئولية التى يستند إليها المضرور

يمكن للمضرور الإستناد إلى أحكام مسئولية حارس البناء أو حارس الأشياء أو أحكم المسئولية عن الفعل الشخصى.

(أ) استناد المضرور إلى أحكام مسئولية حارس البناء أو حارس الأشياء:

وكما سنرى فهناك فارق بين أحكام مسئوليـــة حارس البنـــــاء

---

(٧) وتطبيقاً لما سبق قضت محكمة النقض بأن صاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً عما يصيب الناس من الأضرار ــ عند اقامة البناء ــ بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة ، إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص . فإن عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته، فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه (وفى الحكم المطعون فيه عهد رب العمل إلى مقاول لأعمال الحديد بإنشاءات الحديد ومن ثم انتقلت المسئولية إليه بوصفه حارسا ، ورتب الحكم مسئوليته على أن نقل الحديد تم على نحو تسبب عنه قتل المجنى عليه). نقض جنائى ١٩٦٣/٤/٣٠ س ١٤ ص ٣٦٦ .

وإن جاز لحارس الأشياء أو الآلات الميكانيكية فى حكم المادة ١٧٨ مدنى نفى مسئوليته المفترضة عما تحدثه هذه الأشياء من ضرر بإثبات أن ماوقع كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ، إلا أنه يشترط أن يكون السبب الذى يسوقه لدفع مسئوليته محدداً لا تجهيل فيه ولا إبهام سواء أكان ممثلاً فى قوة قاهرة أم حادث فجائى أو خطأ المصاب أم خطأ الغير . الطعن ٢٨٥ لسنة ٣٠ ق ــ جلسة ١٩٦٥/٣/٢٥ س ١٦ ص ٣٩٦ .

متى أثبت المضرور الخطأ والضرر وكان من شأن ذلك الخطأ أن يحدث عادة هذا الضرر فإن القرينة على علاقة السببية بينهما تقوم لصالح المضرور ، وللمسئول نقض هذه القرينة بإثبات أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه . الطعن ٤٨٣ لسنة ٣٤ ق ــ جلسة ١٩٦٨/١١/٢٨ س ١٩ ص ١٤٤٨ .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان لمحكمة الموضوع تقدير ما إذا كانت الواقعة المدعى بها تعتبر سبباً أجنبياً ينقضى بعه الالتزام وتنتفى به المسئولية إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله . نقض ١٩٨٤/٥/٣١ س ٣٥ ص ١٥١٩ .

ومسئولية حارس الآلات والأشياء ، فالثانية أفضل للمضرور ، إذ لايقبل الخطأ المفترض فيها لإثبات العكس ، بينما فى الأولى يستطيع الحارس إثبات عدم وجود إهمال فى صيانى المبنى أو تعيب فيه أو قدمه[٨] ٠

لذلك يمكن أن تثور مسئولية كل من المقاول أو المالك (أى من تتوافر له منهما صفة الحارس ــ من تكون له سلطة الإشراف والتوجيه والسيطرة) عن الأضرار الناجمة بمناسبة التشييد إما على أساس مسئولية حارس البناء وإما على أساس مسئولية حارس الآلات والأدوات بحسب مصدر الضرر وسببه ٠

ويجدر بالذكر ــ كما سنرى فيما بعد[٩] ــ أن القضاء الفرنسى لا يعتبر من قبيل البناء ، المبنى خلال فترة التشييد ومن ثم لا تطبق المادة ١٣٨٦ الخاصة بمسئولية مالك البناء فى حالة الأضرار الناجمة عن تهدمه ، بل تطبق الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الخاصة بحارس الأشياء[١٠] ٠

أما فى مصر فمحكمة النقض مستقرة على تطبيق المادة ١٧٧ الخاصة بمسئولية حارس البناء وليست المادة ١٧٨ الخاصة بحراسة الأشياء إذا ما نشأ ضرر عن تهدم البناء أثناء أعمال التشييد أو الهدم[١١]٠

(ب) استناد المضرور إلى أحكام المسئولية عن الفعل الشخصى:

---

(٨) أنظر ما يلى ص ٢٥٧ ٠

(٩) أنظر ما يلى ص ٢٣٦ ٠

(١٠) Civ. 15 avr. 1964 B.C. II. p. 217.

(١١) نقض جنائى ١٩٦٨/١١/٤ س ١٩ ص ٩٠٤ ٠

نقض ١٩٣٨/١١/٣ مجموعة القواعد القانونية لربع قرن ص ٩٧٥ ٠

فالمضرور يستطيع الرجوع على الحارس طبقاً لأحكام أى من المسئوليتين التى سنعرض لهما فيما بعد[١٢] .

إلا أن ذلك لايمنع بطبيعة الحال حق المضرور فى الاستناد إلى القواعد العامة فى المسئولية على أساس الخطأ أى المسئولية عن الأعمال الشخصية طبقاً لنص المادة ١٦٣ التى تقضى بأن " كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض"[١٣] .

---

(١٢) أنظر ما يلى ص ٢٠٨ ، ٢٣٤ .

حق المضرور فى التعويض إنما ينشأ إذا كان من أحدث الضرر أو تسبب فيه قد أخل بمصلحة مشروعه للمضرور فى شخصه أو فى ماله مهما تنوعت الوسائل التى يستند إليها فى تأييد طلب التعويض فيجوز للمضرور رغم إستناده إلى الخطأ العقدى ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف كما يجوز لمحكمة الموضوع رغم ذلك أن تستند فى حكمها بالتعويض إلى الخطأ العقدى متى ثبت لها توافره لأن هذا الاستناد ــ وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض ــ يعتبر من وسائل الدفاع عن دعوى التعويض ولا يعتبر تغييراً لسبب الدعوى أو موضوعها مما لا تملكه من تلقاء نفسها. الطعن ١٤٩ لسنة ٢٠ق ــ جلسة ١٩٦٨/٤/٢ س ١٩ ص ٦٨٩ .

(١٣) لاتنطبق المادة ١٥١ من القانون المدنى إلا إذا توافرت شروط ثلاثة: الأول حصول فعل أو ترك والثانى أن ينشأ أو يتسبب عن ذلك الفعل أو الترك ضرر للغير ، والثالث أن يكون ذلك الفعل أو الترك خطأ . وتحقيق حصول الفعل أو الترك أو عدم حصوله هو من الأمور الواقعية التى تدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا معقب لتقديره . أما ارتباط الفعل أو الترك بالضرر الناشئ إرتباط المسبب بالسبب والمعلول بالعلة ، وكذلك وصف ذلك الفعل أو الترك بأنه خطأ أو غير خطأ ، فهما كلاهما من المسائل القانونية التى يخضع فى حلها قاضى الموضوع لرقابة محكمة النقض .

فإذا قضى حكم على وزارة الداخلية بالتعويض لورثة شخص سقطت عليه مئذنة جامع فقتلته مستنداً إلى وقوع خطأ من جانب أحد الأقسام فى تنفيذ إشارة مهندس التنظيم المبلغة لهذا لمنع المرور أمام ذلك الجامع خشية من سقوط مئذنته لوجود خلل بها ، إذ القسم لم يغلق الحوانيت المقابلة للمسجد ولم يمنع المرور من الشارع منعا كلياً ، وكانت إشارة المهندس غير مطلوب فيها إغلاق الحوانيت ولا منصوص فيها على منع المرور من الشارع منعا كلياً ، وثبت أن البوليس قام بتنفيذ ما طلب منه فى حدود نص الإشارة وفى حدود المعقول ، فالقضاء بالتعويض استناداً إلى وقوع خطأ من البوليس مخالف للقانون. الطعن ٦١ لسنة ٣ ق ــ جلسة ١٩٣٤/١/١١ .

ولا شك أن المضرور لن يفضل الاستناد إلى هذه المسئولية لأن عبء إثبات الخطأ يقع على عاتقه عكس الحال بالنسبة للمسئولية عن الأشياء (البناء والآلات)حيث يكون الخطأ مفترضاً أى أيسر له بكثير .

وإن كان من المتصور أن يستند المضرور إلى المادة ١٦٣ فى الفرض الذى لا تتوافر فيه شروط المسئولية الشيئية (حراسة البناء وحراسة الآلات والأدوات) فهنا يجب عليه إثبات الخطأ بالإضافة إلى الضرر وعلاقة السببية[١٤] .

---

(١٤) المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف الفعل المؤسس عليه طلب التعويض بأنه خطأ أو نفى هذا الوصف عنه هو من المسائل التى يخضع قضاء محكمة الموضوع فيها لرقابة محكمة النقض إلا أن استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية هو مما يدخل فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ما دام هذا الإستخلاص سائغاً مستمداً من عناصر تؤدى إليه من وقائع الدعوى ، وأن استخلاص علاقة السببية بين الخطأ والضرر هو من مسائل الواقع التى يقدرها قاضى الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض متى كان استخلاصه لها سائغاً . الطعن ٥١٦ لسنة ٤٨ ق ــ جلسة ١٩٨٢/١/٢١ س ٣٣ ص ١٦٠ ، الطعن ١٤٤٣ لسنة ٤٧ ق ــ جلسة ١٩٨١/٣/٤ س ٣٢ ص ٧٧٥ ، الطعن ٦١٦ لسنة ٤٦ ق ــ جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ س ٣١ ص ١٩٧٨ ، الطعن ١٥٢٧ لسنة ٤٨ ق ــ جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٠ س ٣٠ ع ٣ ص ٣٣٧ .

من المقرر أن المسئولية التقصيرية لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة من خطأ ثابت فى جانب المسئول إلى ضرر واقع فى حق المضرور وعلاقة سببية تربط بينهما بحيث أن هذا الضرر قد نشأ من ذلك الخطأ ونتيجة لحدوثه . الطعن ١١٦٠ لسنة ٤٧ ق ــ جلسة ١٩٨٣/١/١١ .

المقصود بالخطأ الجسيم الذى يقع بدرجة غير يسيرة ولا يشترط أن يكون متعمداً، واستخلاص هذا الخطأ مما يدخل فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع وتكييفه بأنه خطأ جسيم أو نفى هذا الوصف عنه هو من المسائل التى يخضع قضاء محكمة الموضوع فيها لرقابة محكمة النقض . الطعن ٦٨١ ق ــ جلسة ١٩٨٤/٢/٧ س ٤٩ .

المشرع لا يميز فى نطاق المسئولية التقصيرية بين الخطأ العمدى وغير العمدى ولا بين الخطأ الجسيم والخطأ اليسير فكل منهما يوجب تعويض الضرر الناشئ عنه وأنه يكفى لقيام المسئولية مجرد إهمال ماتوجبه الحيطة والحذر . الطعن ١٠٨٥ لسنة ٥٠ق ــ جلسة ١٩٨٦/٢/١٧ .

المسئولية التقصيرية تقع على المتسبب بذات الفعل أو الترك الضار سواء أكان متعمداً أو مقصراً ، وسواء أكان حسن القصد أو سيئه . الطعن ١٥ لسنة ٧ ق ــ جلسة ١٩٣٧/١٢/١٦ .

المبحث الثانى

المضرور بمناسبة عمليات البناء

والمضرور بمناسبة عمليات البناء يكون عادة من الغير ، ولكن من هو الغير ؟ الأصل فى الغير هو الشخص الذى لاتكون له صلة بعملية البناء أى يكون أجنبياً عنها ، ولكنه يمكن أن يكون طرفاً فى هذه العملية ، أى على صلة بها أو بأطرفها ، ألا أنه يأخذ حكم الغير بالنسبة للأضرار التى أصابته ويعوض عنها طبقاً للمسئولية التقصيرية .

المطلب الأول

الغير المضرور ، الأجنبى عن عملية البناء

الأضرار الناجمة عن عمليات التشييد يمكن أن تصيب الأفراد العاملين فى مجال البناء أو من لهم صلة به ، ولكنها يمكن أن تصيب كذلك الغير الأجنبى عن العملية تماماً كالجيران والمارة .

الفرع الأول

المـــــارة

(أ) رجوع المارة على الحارس:

قد يصاب أحد المارة من جراء عمليات البناء كأن يسقط عليه شئ مما يستخدم فى التشييد أو بسبب إحدى أدواته[١٥] . والضرر قد يصيب الغير فى جسمه أو فى ماله (كسيارة عابرة أو واقفة مثلاً بالقرب من البناء) .

يستطيع الغير فى هذه الحالة أن يرجع على الحارس سواء كان

---

(١٥) Civ. 5 Juin. 1968 B.C.III p375.

المالك أو المقاول أو المهندس أى من تنعقد له مكنات السيطرة والتوجيه والإدارة على أعمال البناء أو الأدوات المستعملة كما عرضنا بصدد تعيين الحارس من قبل ٠

(ب) أساس رجوع المار على الحارس:

والرجوع على الحارس قد يكون على أساس المسئولية عن حراسة البناء إذا توافرت أحكامها كأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهدم كلى أو جزئى فى المبنى ، ونحيل إلى أحكام تلك المسئولية(١٦) ٠

ونرى أنه إذا لم تتوافر شروط تطبيق مسئوليـــــة حارس البناء تم تطبيق مسئولية حارس الأشياء التى تتطلب حراستها عناية خاصة ، وبصفة خاصة الآلات الميكانيكية التى تزايد استعمالها فى العصر الحديث فى هذا المجال ٠

ونرى أن الأشياء التى تستخدم فى عمليات البناء ، أن لم تكن خطرة بطبيعتها ، إلا أنها بحسب الظروف التى وضعت فيها فإنها تصبح كذلك وتتطلب بالتالى حراسة خاصة وتستوجب تطبيق المادة ١٧٨ ٠ وتلك المادة هى الأجدر بالتطبيق عن غالبية الأضرار التى تنجم أثناء البناء لأننا لا نكون بصدد بناء بالمعنى الدقيق ٠ فالبناء لم يكتمل بعد ٠ ومصدر الضرر هو فى الغالب الآلات والأشياء المستعملة(١٧) ٠أضف إلى ذلك أن استناد المضرور إلى أحكام المسئولية

---

(١٦) أنظر ما يلى ص ٢٣٤ ٠

(١٧) نقض جنائى ١٩٦٣/٤/٣٠ س ١٤ ص ٣٦٦ ٠

أن الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض طبقاً لنص المادة ١٧٨ من القانون المدنى إنما تتحقق بسيطرة الشخص على الشئ سيطرة فعلية فى الاستعمال والتوجيه والرقابة لحساب نفسه ، ولما كان الثابت فى الدعوى أن مرفق مياه القاهرة عهد إلى مقاول بالقيام بأعمال الحفر فى الطرق فى مناطق معينة بالقاهرة لوضع أنابيب المياه ثم ردم الحفر ورفع المتخلفات الناتجة عن هذه الأعمال ، وكان من نتيجة هذا الحفر ان انكشفت الأسلاك الكهربائية وأصبحت غير عازلة للتيار==

الشيئية بالمعنى الدقيق (المادة ١٧٨)[١٨] أفضل له من أحكام المسئولية عن حراسة البناء (المادة ١٧٧) لأن الخطأ فى الأولى لايقبل اثبات العكس، أما حارس البناء فيستطيع أن يتخلص من المسئولية بإثبات أن تهدم البناء غير راجع إلى إهمال فى صيانة المبنى أو إلى عيب فيه ٠

وعلى آية حال ، فإن المضرور يحتفظ دائماً بحقه فى طلب التعويض استناداً إلى أحكام المسئولية عن الأفعال الشخصية(المادة ١٦٣) أن لم تتوافر شروط تطبيق المسئولية الشيئية (البناء أو الآلات والأدوات) ٠

== الكهربائى وفى يوم الحادث سقط ابن الطاعن فى إحدى الحفر فصعقه التيار ومات لساعته ، وإذ كانت الحراسة على الحفر التى أجراها المقاول فى الطريق وعلى الأسلاك الكهربائية التى كشفت عنها منوطة بمرفق مياة القاهرة بإعتبار أنه صاحب السيطرة الفعلية عليها وعلى أنابيب المياه التى قدمها للمقاول وتظل هذه الحراسة للمرفق المذكور ولا تنتقل إلى المقاول إذ العقد المبرم بينهما هو من عقود الأشغال العامة يمارس المرفق العام بمقتضاه سلطته فى الرقابة والتوجيه والإشراف على هذه الأعمال تحقيقاً للمصلحة العامة ، ويقوم فيه المقاول بالعمل لحساب المرفق، وكانت الحفر التى أجراها المقاول والأسلاك الكهربائية التى كشفت عنها هى من الأشياء التى تتطلب حراستها عناية خاصة فيكون المرفق المذكور مسئولاً عن الضرر الذى أحدثته بالطاعن مسئولية أساسها خطأ مفترض طبقاً لنص المادة ١٧٨ سالفة الذكر ولا تنتفى عنه هذه المسئولية إلا إذا أثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبـــى لا يد له فيه ٠ الطعن ٤٣ لسنة ٣٩ ق ــ جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ س ٢٥ ص ١٥٥٧ ٠

(١٨) المسئولية المقررة بالمادة ١٧٨ من القانون المدنى تقوم على أساس خطأ مفترض وقوعه من حارس الشئ ، ومن ثم فإن هذه المسئولية ــ على ماجرى به قضاء محكمة النقض ــ لا تدرأ عن هذا الحارس بإثبات أنه لم يرتكب خطأ ما وأنه قام بما ينبغى من العناية والحيطة حتى لايقع الضرر من الشئ الذى فى حراسته،وإنما ترتفع هذه المسئولية فقط إذا أثبت الحارس أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه، وهذا السبب لايكون إلا قوة قاهرة أو خطأ المضرور أو خطأ الغير ٠ الطعن ١٠٥٢ لسنة ٥٣ ق ــ جلسة ١٩٨٤/١/٣١ س ٣٥ص ٣٥٧ ٠

جرى نص المادة ١٧٨ مدنى على أن كل من تولى حراسة أشياء تتطلب حراستها عناية خاصة أو حراسة آلات ميكانيكية يكون مسئولاً عما تحدثه هذه الأشياء من ضرر ، مالم يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ، مما يدل على أن الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض طبقاً لهذا النص إنما تتحقق بسيطرة الشخص الطبيعى أو المعنوى على الشئ سيطرة فعلية فى الاستعمال والتوجيه والرقابة لحساب نفسه٠ نقض ١٩٧٨/٤/٢٤ س ٢٩ ص ١٧٩ ٠

٤ - يصعب على الطبيب أن يفى بإلتزامه بإعلام المريض فـــى حالـــة الضرورة ، فقد يكون المريض فى حالة لاتـــسمح بإخبـــاره بـــالعلاج وطريقته ٠

فالطبيب أثنـــاء قيامه بعملية جراحية ويتبين له - بالنظر إلى الوضع

الجسمانى الخاص بالمريض والغير منتظر - ضرورة إجراء جراحـــة أخرى تستلزمها حالته ، لايتمكن من إعلام المريض بذلك ولايمكن إثارة مسئوليته فى هذه الحالة على أساس هذا الالتزام[١] ٠

٥ - وأخيراً فإنه يجب أن يأخذ القاضى فى الإعتبـــار عنـــد تقـــدير مسئولية الطبيب فى حالة إخلاله بإلتزامه بإعلام المـــريض ، وبـــصفة خاصة عند تقدير الأضرار المعوض عنها ، مدى حسن نبـــه الطبيـــب ورغبته فى إنقاذ المريض وكذلك الحالة الصحية التى كان يوجد بها هذا الأخير[٢] ٠

ويستمـــر القضاء فى تأكيد إلتزام الطبيب بإعلام المريض بأسلوب واضح ودقيق ، ويتوقف ذلك على درجة ثقافة المريض ويقتصر هـــذا الالتزام على تبصرة المريض بالمخاطر المتوقعة عادة ، دون التعقيدات والمخاطر نادرة الحدوث التى قد يؤدى ذكرها الى منع المـــريض مـــن إتخاذ قرار متعقل ٠ إلا أنه ينبغى على الطبيب أن يأخذ فى حسبانه كافة النتائج حتى الإستثنائية كى يعمل جاهداً على توقيها ومواجهتها[٣] ٠

ولايلتزم الطبيب بتقديم الدليل الكتابى لإثبات قيامه بإعلام المريض، وان كان من الأفضل اللجوء إلـــى ذلـــك ، بـــصفة خاصـــة بمناســـبة

---

(١) Nimes 20 Oct. 1953 D. 1954. 22 .

(٢) Lyon 10 Juin 1954 D. 1955. 5.

(٣) Paris 17 dec. 1993, G.P.1994.1. 147 Civ. 3 Jan. 1991, B.I.N.5 Civ.20 Jan. 1987,B.I.N.19

تستقر محكمة النقض على أن تحقيق حصول الفعل أو الترك أو عدم حصوله هو من الأمور الواقعية التى تدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا معقب لتقديره . أما ارتباط الفعل أو الترك بالضرر الناشئ ارتباط المسبب بالسبب والمعلول بالعلة ، وكذلك وصف ذلك الفعل أو الترك بإنه خطأ أو غير خطأ فكلاهما من المسائل القانونية التى يخضع فيها قاضى الموضوع لرقابة محكمة النقض[٣] .

لذلك فإنه من سلطة القاضى – تحت رقابـــة محكمة النقض – أن يقدر ما إذا كان سلوك الغير المضرور (أحد المارة) يشكل خطأ على نحو يستغرق خطأ الحارس ويعفيه من المسئولية أم يشترك معه

== يكون مشوباً بالقصور . الطعن ١٧ لسنة ٢٩ ق – جلسة ١٩٦٣/١٢/١٢ س ٢٤ ص ١١٥٦ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن فعل المضرور وإن كان يخفف المسئولية عن الأعمال الشخصية إلا أنه يجب أن يكون هذا الفعل خطأ فى ذاته ومساهم فى إحداث الضرر ، وأن تقرير مساهمة المضرور فى الفعل الضار يتعلق بفهم الواقع فى الدعوى متى اقام القاضى قضاءه على استخلاص سائغ ، ولكن وصف الفعل الذى وقع من المضرور وأسس عليه إشتراكه فى إحداث الضرر هو من التكييف الذى يخضع لرقابة محكمة النقض . الطعن ٦٠٢ لسنة ٤٠ ق – جلسة ١٩٨٤/١/١ س ٣٥ ص ١٠٢ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن خطأ المضرور يقطع رابطة السببية متى استغرق خطأ الجانى وكان كافياً بذاته لإحداث النتيجة ، وإن تقدير توافر السببية بين الخطأ والنتيجة أو عدم توافرها من المسائل الموضوعية التى تفصل فيها محكمة الموضوع بغير معقب عليها مادام تقديرها سائغاً مستنداً إلى أدلة مقبولة ولها أصلها الثابت فى الأوراق . الطعن ٢٣١١ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٥/٢/٢٥ .

(٣) نقض ١٩٣٤/١/١١ مجموعة عمر ١ ص ٣٠٠ .

نقض ١٩٦٥/٥/٢٠ س ١٦ ص ٦١٤ .

نقض ١٩٧٣/٦/١٢ س ٢٤ ص ٨٩٤ .

وإن كان تحقيق حصول الفعل أو الترك أو عدم حصوله هو من الأمور الواقعية التى تدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا معقب عليه فى تقديره إلا أن وصف ذلك الفعل أو الترك بأنه خطأ هو من المسائل التى يخضع قاضى الموضوع فى حلها لرقابة محكمة النقض . الطعن ٢٤١ لسنة ٣٣ ق – جلسة ١٩٦٧/١١/١٦ س ١٨ ص ١٦٩٩ .

فى الخطأ على نحو يخفف من تلك المسئولية (أى تخفيض مقدار التعويض) ٠

ونرى أنه من الصعب إعفاء الحارس من المسئولية استناداً إلى خطأ الغير المضرور ، فخطأ الحارس مفترض بمجرد وقوع الضرر ، وبمجرد وضع لافتة أو إشارات لا يصلح لدفع مسئوليته ، إذ قد يقع الضرر رغم ابتعاد المارة عن عمليات البناء ، كأن يسقط شيئ على مسافة بعيدة نسبياً، ويمكن أن لايكون ما وضعه الحارس غير كاف لتنبيه وحماية المارة ، ويمكن أخيراً أن يكون الحارس ــ رغم العلامات ــ قد تعدى الأماكن المسموح له بالعمل فيها ، كشغله للطريق والرصيف والأماكن المجاورة المخصصة للمارة أو للغير ٠

ولكن قد تشكل الاحتياطات التى اتخذها المالك سبباً لتخفيف مسئوليته فى الفرض الذى لا يلتزم فيه المارة بتلك التعليمات القانونية والواضحة[٤] ٠

ويقوم خطأ المار الذى يستغرق خطأ الحارس فى الفرض الذى يقيم فيه هذا الأخير سوراً حول عملية البناء وينبه بعدم الاقتراب ومع ذلك يقتحم شخص هذا السور لسرقة بعض الأشياء أو " لقضاء الحاجة " فيصاب أثناء الأعمال ، إذ تسقط الأشياء ولا يتوقع وجود شخص بالمكان[٥] ٠

---

(٤) Civ. 4 . dec. 1964.B.C.II. 581.

Civ. 14 oct. 1965. B.C.II. 537

(٥) اسنخلاص علاقة السببية بين الخطأ والضرر من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع متى أوردت ــ الأساليب السائغة المؤدية إلى ما إنتهت إليه ، وكان قياس الخطأ بالمعيار الموضوعى يقتضى تقدير ظروف الحال بالنسبة للرجل العادى فى نفس ظروف من وقع منه الخطأ ٠ الطعن ٣٣٣ لسنة ٥١ ق ــ جلسة ١٩٨٤/٦/٥ الطعن ١٤٢ لسنة ٥٢ ق ــ جلسة ١٩٨٥/٤/٢٨ ٠

إستخلاص الخطأ وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر من مسائل الواقع التى ==

الفرع الثانـــى

الجيـــــران

(أ) أنواع المسئولية التى يمكن للجار المضرور الاستناد إليها:

قد تتعدد وتتنوع المضار التى تصيب الجيران بسبب أو بمناسبة عمليات البناء • إذ يمكن أن تمس الأضرار مصالحهم المادية (تلف الأموال ، تهدم المنازل أو تشرخها ، إصابات بدنية ••) أو مصالحهم الأدبية كالإزعاج بسبب الضجيج والأتربة أو كحجب الرؤية والحرمان من الضوء إلى غير ذلك•

لاشك أن الجار يعتبر من الغير بالنسبة لعملية التشييد ، لذلك فهو يرجع بوصفه هذا على المخطئ أو الحارس بحسب الأحوال لإصلاح الأضرار التى أصابته كما عرضنا بمناسبة المارة•

إلا أن القانون قد ميز الجار بوضع خاص ، إذ أنه بالإضافة إلى أحكام المسئولية المدنية التى يستطيع الاستناد إليها إذا توافرت أحكامها، يستطيع الاستناد إلى المادة ٨٠٧ من القانون المدنى التى تنص على مايلى:

١ - على المالك ألا يغلو فى استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار •

== يقدرها قاضى الموضوع ولا رقابة عليه لمحكمة النقض فيه إلا بالقدر الذى يكون استخلاصه غير سائغ كما أن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى بحث الدلائل والمستندات المقدمة تقديماً صحيحاً ، وترجيح ما يطمئن إليها منها ، وإستخلاص ما يراه متفقاً مع واقع الدعوى دون رقابة عليه لمحكمة النقض فى ذلك متى كان إستخلاصه سليما ، ولا تكون المحكمة ملزمة بعد ذلك بأن تفند كل الحجج التى يدلى بها الخصوم وتفصيلات دفاعهم وترد عليها إستقلالاً لأن فى قيام الحقيقة التى أقتنعت بها وأوردت دليلها التعليل الضمنى المسقط لكل حجة تخالفها• الطعن ٩٣٣ لسنة ٤٩ق ـــ جلسة ١٩٨٠/١٢/٣٠ س ١٢ ص ٢١٧٥ •

٢ ـ وليس للجار أن يرجع على جاره فى مضار الجوار المألوفة التى لا يمكن تجنبها ، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف ، على أن يراعى فى ذلك العرف ، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخر ، والغرض الذى خصصت له ٠ ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق ٠

يستطيع الجار أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التى أصابته طبقاً للقواعد العامة فى المسئولية التقصيرية ٠

وذلك كأن يرجع على القائمين بأعمال البناء مباشرة مستنداً إلى المادة ١٦٣ وذلك بعد إثبات الخطأ فى جانب من يريد الرجوع عليه ٠ كما فى حالة تصدع جدران وأساسات بنائه بسبب عمليات الحفر أو الخرسانة دون مراعاة الأصول الفنية اللازمة التى تمنع الأضرار بالمبانى المجاورة أو قبل عمل الدراسات الضرورية حول طبيعة التربة[٦] ٠ فهنا يمكن الرجوع مباشرة على المهندس أو المقاول بسبب

---

(٦) نقض ١٩٣٨/١١/٣ مجموعة عمر ٢ ص ٤٢١ ٠

نقض ١٩٤٤/٦/١ مجموعة عمر ٤ ص ٣٩٧ ٠

متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليها الأولى بالتعويض عما حدث من ضرر بسبب إنهيار غرفة وتصدع أخرى مجاورة لها بالدور العلوى من المنزل الذى له حق الركوب على دور سفلى يملكه الطاعنان وباقى المطعون عليهم شيوعاً بينهم أسس قضاءه على أن الدعوى رفعت من المطعون عليها الأولى عن نفسها وبصفتها وكيلة عن زوجها الغائب وأنه يملك العلو المحتوى على الغرفتين اللتين تهدمتا وأن لها بمقتضى العقد الصادر لها من زوجها ببيع نصف المنزل كافة الحقوق التى للمالك على ملكه وحمايته من الهلاك كما أن الحكم التمهيدى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى إستناداً إلى أن الطاعنين لم يقدما صورة من حكم صحة التعاقد ببيع المنزل الصادر لزوج المطعون عليها الأولى من البائع السابق ولما كان مؤدى دفاع الطاعنين هو أن حكم صحة التعاقد والعقود العرفية المقدمة من المطعون عليها الأولى لا تدخل فى أى منها الغرفتان المطلوب التعويض عن تهدمهما وكان الحكم لم يرد على هذا الدفاع بغير ما قرره من أن الطاعنين لم يقدما حكم صحة التعاقد مع أن المطعون عليها الأولى هى المكلفة بإثبات أن الغرفتين المطلوب عنهما التعويض تدخلان فى مستنداتها ، لما كان خطأً أن يتخذ الحكم من عجز الطاعنين عن إثبات دفاعهما المشار إليه دليلاً على ==

فإذا كانت القاعدة العامة أن الطبيب لايلتزم بإستشارة طبيب آخر أكثر خبرة أو تخصصاً إلا أن هناك حالات إستثنائية تستدعى ذلك ، وبصفة خاصة إذا طلب المريض أو عائلته مثل هذا التدخل . ويعتبر الطبيب مخطئاً إذا إمتنع عن ذلك إلا إذا قامت حالة ضرورة أو ظروف إستعجال تمنع مثل هذه الإستشارة[١] .

وتجدر الإشارة إلى أن الطبيب لايسأل إذا كان الخطأ فى التشخيص راجعاً إلى تضليل المريض له فى البيانات التى أدلى بها عن آلامه وعن أعراض المرض ، أى نتيجة كاذبة وإخفائه الحقائق الخاصة بـه عن الطبيب[٢] .

وتثور المسئولية الطبية عند الخطأ فى التشخيص :

* إذا كان الخطأ يشكل جهلاً واضحاً بالمبادئ الأولية للطب المتفق عليها من قبل الجميع والتى تعد الحد الأدنى الذى يتفق مع أصول المهنة الطبية ، كما أشرنا من قبل فإن الأطباء لايسألون عن الأخطاء التى تقع فى التشخيص إلا إذا كانت جسيمة أو تنطوى على جهل مطبق بالعلوم الطبية[٣] .

* والغلط فى التشخيص erreur de diagnostic لايشكل بالضرورة خطأ طبياً ، فمثل هذا الخطأ يمكن أن يثير مسئولية الطبيب إذا نم عن جهل جسيم بأوليات الطب Ignorance grave des donnees medicales أو عن أهمال الفحص الطبى negligence dans l'examen clinique كأن

---

(١) Rabat 19 Juin 1951 D. 1952. 21- Nancy 19 Jan. 1928 G.P.1928-1-410, Ameiens 15 fev. 1962 G.P. 1962 – 1 – 462.

(٢) Paris 15 Oct. 1927 J.C.P. 1927 – 1 – 1410.

(٣) إستئناف مختلط ١٩٣٨/٤/٢١ B.L.J. ٥٠ – ٢ ٢٥٠ .
إستئناف مختلط ١٩٣٣/١١/٢ B.L.J. ٤٦ – ٢ – ٩ .

حكم المادة ١٦٩ من القانون المدنى[٨] ٠

وعلى آية حال ففى الفروض السابقة تقوم المسئولية طبقاً للقواعد العامة أى على أساس الخطأ الثابت أو المفترض ٠

(ب) مضار الجوار غير المألوفة:

إلا أن الجار يستطيع الرجوع كذلك استناداً إلى نص المادة ٨٠٧ التى تتضمن نظرية **مضار الجوار غير المألوفة**٠

فالثابت الآن أن المسئولية فى هذه الحالة لا تستند إلى فكرة الخطأ، وإلا لما كان هناك حاجة إلى ذلك النص ، فالضرر الناجم عن الخطأ تتكفل به القواعد العامة ، ولسنا كذلك بصدد تعسف فى استعمال الحق، فهذا تتكفل به المادة الخامسة التى تبين حالات التعسف : إذا استعمل صاحب الحق حقه بقصد الأضرار بالغير ، أو إذا كانت المصالح التى يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، أو إذا كانت المصالح التى يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة٠ومن تطبيقات التعسف بناء جدار شاهق للفصل بين ملكية الجار وملكية صاحبه لاللشيئ إلا لمجرد حجب الرؤية والضوء على هذا الجار أو لمنفعة عابرة لا تتناسب مع هذا الضرر ٠

أما مضار الجوار غير المألوفة فتبدو أهميتها فى الحالات التى لاتطبق فيها النصوص السابقة حيث لايكون هناك خطأ أو تعسف ٠ فالمالك يستعمل حقه بطريقة مشروعة بقصد الحصول على منفعة جـــادة ودون قصد الأضرار بالغير ، ويقوم بإتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات التى تفرضها القوانين واللوائح ، ومع ذلك يسبب هذا الاستعمال إضرار بالجيران ، تلك الأضرار يسأل عنها المالك إذا

---

(٨) نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ س ١٨ ص ٧٠٤ ٠

جاوزت الحد المألوف وذلك استناداً إلى أن حسن الجوار أصبح من الالتزامات القانونية التى تفرض على حق الملكية ، ويرتب الخروج على تلك الالتزامات مسئولية الجار قبل جاره(٩) .

فمن الطبيعى أن تسبب أعمال البناء بعض المضايقات للجيران ، كالضجيج والأتربة وتعكير صفو الرؤية ، إلا أن ذلك يمكن أن يصبح محلاً للمسائلة إذا تجاوزت تلك المضايقات الحد المألوف . كان تستمر أعمال البناء على نحو مزعج ومقلق للراحة إلى ساعات متأخرة بالليل ، وكأن تتزايد الأتربة إلى حد حرمان الجيران من العيش بالطريقة الطبيعية فى مساكنهم(١٠) .

وقد حكم القضاء الفرنسى بالتعويض للتاجر الذى أضطر إلى إنهاء تجارته بناءاً على هجر الزبائن لمحله بسبب أعمال البناء المجاورة(١١) .

ففى الحالات السابقة لا يوجد خطأ بالمعنى الدقيق . وهذا ما يؤكده القضاء دائماً إذ لا يشترط للحكم بالتعويض إثاره فكرة الخطأ

مطلقاً ، فالمالك يكون قد اتخذ كافة الاحتياطات ومع ذلك وقع الضرر(١٢).

---

(٩) إسماعيل غانم ، الحقوق العينية الأصلية ١٩٥٩ ص ١٥ .
حسن كيره ، حق الملكية ١٩٥٨ ص ١٦٠ .
توفيق فرج ، الحقوق العينية الأصلية ١٩٨١ ص ١٠٤ .

(١٠) Civ. 15 oct. 1970. B.C. III. P. 375

Civ. 10 Jan. 1908. B.C. III. P. 7.

(١١) أنظر الأحكام المشار إليها فى A.Roussel, N. H2

Lambert-Pieri, La responsabilite envers les Voisins du fait de construction, R. dr. immob. 1980, P. 367.

لذلك فإنه من الأفضل للمضرور الاستناد إلى مضار الجوار غير المألوفة ، إذ يكفيه إثبات وقوع الضرر المجاوز للقدر المألوف وبذلك يتجنب الصعوبات التى قد يجدها إذا أسس دعواه على القواعد العامة فى المسئولية التقصيرية ، حيث يلتزم بتحديد المسئول عن الضرر وإثبات خطأه ، وحتى فى حالة الخطأ المفترض فإنه قد يجد صعوبة فى تحديد الحارس ·

والمرجع فى تحديد المضار غير المألوفة هو قاضى الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض ، وهو يستعين فى ذلك بالعرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخر[١٣] ، والغرض الذى خصصت له ، فمعيار الضوضاء والأتربة يختلف بالتأكيد من حى لآخر ·

وللقاضى كذلك سلطة الحكم بالتعويض المناسب ، فقد يحكم بتعويض عينى : إلزام الجار بإزالة المضار ، كوضع عوازل للصوت أو الأتربة أو الامتناع عن العمل خلال أوقات معينة ، كأوقات النوم مثــلاً، وقد يحكم القاضى بالتعويض النقدى ، وخاصة عما مضى من أضرار ·

ومن البديهى أن حصول المالك على ترخيص بالبناء أو إقامة المنشآت لا يصلح مبرر للتخلص من المسئولية عن الأضرار غير المألوفة[١٤] ·وعلى الرغم من أن المشرع قد أورد " مضار الجوار غير المألوفة" تحت عنوان القيود التى ترد على حق الملكية ، إلا أن تطبيق هذه النظرية لا يرتبط بالضرورة بالمالك،فنص المادة٨٠٧قد بدأحقاً بـــ:

---

(١٢) Viney, les obligations, la responsabilite, Paris 1982 P. 25. Civ. 17 Juill. 1974 B.C. III P.240.

(١٣) السنهورى ص ٣٨٢ ، إسماعيل غانم ص ١٠٧ ·

(١٤) نص المادة ٨٠٧ مدنى ·

" ١ على المالك ألا يغلو فى استعمال حقه إلى حد يضر بملك جاره ـ إلا أنه قد أورد فى : ٢- وليس للجار أن يرجع على جاره فى مضار الجوار المألوفة التى لايمكن تجنبها" ٠

فيمكن للجار (مستأجر أو مالك) أن يرجع على جاره مصدر الضرر غير المألوف حتى لو كان مستأجراً أو صاحب حق انتفاع أو استعمال أو سكنى ٠ إذ لا يعقل مساءلة المالك عن الضوضاء المزعجة التى يحدثها المستأجر للجيران ٠

لذلك نرى أن الجار يرجع بالمسئولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناتجة عن أعمال البناء فى ذاتها : التصميم والتنفيذ (ضجيج ، أتربة ـ تشرخات ٠٠) على القائم بعملية البناء أى الحارس لها سواء كان المقاول أو المهندس أو المالك على حسب الأحوال(١٥) ٠ وحتى أن تم الرجوع على المالك بداءة فهذا بدوره يستطيع الرجوع بعد ذلك على المقاول أو المهندس طبقاً للعقد المبرم بينهما ٠

أما الأضرار الناجمة عن اتخاذ قرار البناء فى ذاته وما قد ينطوى عليه من مخالفات لقوانين العمران فإنه لاشك أن مسئولية المالك هى التى تطرح ٠ وذلك كحرمان الجيران من الشمس والضوء أو الانتفاع الطبيعى بأموالهم ٠ إلا أن مسئولية المهندس أو المقاول يمكن أن تثور فى مواجهة المالك فى هذه الحالة كذلك إذا كانوا لم يثيروا انتباه المالك الى مثل تلك النتائج منذ البداية ، فالعقد المبرم معهم يلقى على عاتقهم الالتزام بالنصح Obligation de conseil ، وبصفة خاصة على عاتق المهندس ٠ إذ يتشدد القضاء الحديث فى إبراز هذا الالتزام الذى يعتبر من مستلزمات العقود مع المهنيين بوجه عام حيث يقع على عاتق المهنى إثبات أنه قد قام بواجبه فى إسداء النصح ولفت النظر حـــول

(١٥) T.Fossereau,la "clair-ibscur" de la respousabilite des Constructeurs, D. 1977. 13

المسألة محل النزاع[١٦] .

المطلب الثانى

الغير المضرور ، ممن لهم صلة بعملية البناء

الأضرار الناجمة عن عملية البناء ، أو بمناسبتها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها ، كالعاملين فى البناء أو القائمين عليه (مهندس أو مقاول) ، أو كالمالك أو أحد أبنائه ، وأخيراً كالمستأجر .

استقرت محكمة النقض ــ كما سنرى[١٧] ــ على أنه إذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب اخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد ، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى هذه الحالة لما يترتب على ذلك من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له ، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى إلى الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً وخطأ جسيماً[١٨] .

---

(١٦) R. Martin, le devoir de conseil de l' architecte en matiere Juridique J. P. 1972. 1. 2493 – Civ. 4 Mars 1971, B.C.111. P. 177-Civ. 4 Mars 1979, J.C.P. 1979, P. 169.

(١٧) انظر مايلى ص ٢٤٦

(١٨) نقض ١٩٧٠/٣/٣١ س ٢١ ص ٥٣٨ .

نقض ١٩٦٨/٤/١٦ س ١٩ ص ٧٦٢ .

إذا كانت محكمة الموضوع قد طبقت خطأ أحكام المسئولية التقصيرية دون قواعد المسئولية الواجبة التطبيق ، فإنه يجوز لمن تكون له مصلحة من الخصوم فى أعمال هذه القواعد أن يطعن فى الحكم بطريق النقض على أساس مخالفته للقانون ــ ولو لم يكن قد نبه محكمة الموضوع إلى وجوب تطبيق تلك القواعد لإلتزامها هى بإعمال أحكامها من تلقاء نفسها ، ولا يعتبر النعى على الحكم بذلك إبداء لسبب جديد مما

والمضرور فى الفروض السابقة قد تربطه بالمسئول علاقة تعاقدية مما يثير التساؤل حول الأساس الذى يستند إليه فى تأسيس دعواه للمطالبة بالتعويض(١٩) .

لاشك أنه إذا كان الضرر ناشئاً عن الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة فى مضمون العقد فإن المسئولية تكون عقدية ، سواء أكان هذا الإلتزام قد ورد فى العقد أو مما هو من مستلزماته ، أى سواء أكان إلتزاماً أصلياً أم تكميلياً ، كالالتزام بضمان السلامة Obligation de Securite الذى أضافه القضاء الفرنسى إلى بعض العقود كعقد النقل(٢٠) .

لاتجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، ذلك بأن تحديد طبيعة المسئولية التى== == يتولد عنها حق المضرور فى طلب التعويض يعتبر مطروحاً على محكمة الموضوع، ولو لم تتناوله بالبحث فعلا . طعن ٢٨٩ لسنة ٣٨ق ـ جلسة ١٩٧٣/١٢/١١ س٢٤ ص ١٢٣٤ .

يتعين على محكمة الموضوع فى كل حال أن تتقصى من تلقاء نفسها الحكم القانونى الصحيح المنطبق على العلاقة بين طرفى دعوى التعويض ، وأن تنزله على الواقعة المطروحة عليها ، بإعتبار أن كل ما تولد للمضرور حق فى التعويض عما اصابه من ضرر قبل من أحدثه أو تسبب فيه إنما هو السبب المباشر المولد للدعوى بالتعويض ، مهما كانت طبيعة المسئولية التى استند إليها المضرور فى تأييد طلبه ، أو النص القانونى الذى اعتمد عليه فى ذلك ، لأن هذا الاستناد يعتبر من وسائل الدفاع فى دعوى التعويض التى يتعين على محكمة الموضوع أن تأخذ منها ما يتفق وطبيعة النزاع المطروح عليها ، وأن تنزل حكمه على واقعة الدعوى ، ولا يُعد ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى أو موضوعها مما لاتملكه من تلقاء نفسها. الطعن ٦٠١ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٥ س ٣٠ ص ٤٧٦ .

(١٩) متى إنتهى الحكم إلى أن الاتفاق بين الطاعن والمطعون ضده على إصلاح الخلل الذى نشأ فى مبنى الأخير بسبب عملية دك الأساسـات ليس من شأنه أن يغير من نوع مسئولية الطاعن فيجعلها عقدية بعد أن كانت تقصيرية وأن قبول هذا الطاعن الإلتزام بما إلتزم به بمقتضى هذا الاتفاق يعتبر إقراراً منه بوقوع الخطأ من جانبه وكان الحكم قد إعتبر مسئولية الطاعن تقصيرية فإنه لا يكون قد جمع بين هذه المسئولية والمسئولية العقدية . الطعن ٣١١ لسنة ٣٢ ق ـ جلسة ١٩٦٧/٣/٣٠ س ١٨ ص ٧٠٤ .

(٢٠) Civ. 1,15 Juill. 1975 B.C. I. P. 203

Bordeaux 27 mai 1980 J. C.P. 1981 P . 231.

ويتحقق هذا الفرض مثلاً فى الحالات التى يصاب فيها المالـــك بأضرار بسبب تأخر المقاول أو المهندس فى تنفيذ التزامه أو تنفيذه له بصورة غير المتفق عليها ، وكذلك فى الفرض العكسى الـــذى يضار فيه المقاول أو المهندس بسبب عدم وفاء المالك بالتزاماته ، كالتزامه بالتمويل أو بتزويد عملية البناء بما يلزمها من مواد أولية • تطبق فى هذه الفروض المسئولية العقدية التى سنتعرض لأحكامها فى الفصل التالى •

ولكن فى أغلب الحالات فإن الأضرار الناجمة عن عمليات البناء والتى تصيب الأشخاص المشار إليهم لا ترتبط بالضرورة بالإلتزامات الداخلة فى مضمون العقد ، وقد لايوجد عقد مطلقاً بين المضرور والمسئول ، فهنا تطبق أحكام المسئولية التقصيرية ، أى أن المضرور ــ رغم اتصاله بعملية البناء ــ يأخذ حكم الغير • ويتضح ذلك من خلال تناول كل حالة على حدة•

الفرع الأول

الأضرار التى تصيب المستأجر أثناء عمليات البناء

يقوم المالك عادة بإبرام عقود إيجار مع مستأجر أو أكثر للوحدات السكنية قبل إتمام عمليات البناء ، فهنا يكون محل العقد غير موجود ولكنه قابل للوجود • والأضرار التى قد تصيب المستأجر إما أن تكون بعد تسلمه للوحدة السكنية أو قبل ذلك •

فإذا أصيب المستأجر بأضرار بسبب تهدم البناء كلياً أو جزئياً بعد تسلمه للوحدة السكنية المستأجرة ، فالأصل فى هذه الحالة أن تطبق مسئولية المالك كحارس للبناء ، إلا أنه نظراً للعقد القائم بين المالك والمستأجر فإن أحكام هذا العقد هى التى تطبق ــ كما سنرى[٢١] ــ ،

---

(٢١) أنظر مايلى ص ٢٥٤ •

نقض ١٩٧٥/٤/٣٠ س ٢٦ ص ٨٩٦ •

أى يستند المستأجر إلى أحكام المسئولية العقدية لأن الضرر يكون ناجماً عن الإخلال بأحد الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ألا وهو الالتزام بالصيانة، فقيام العقد يمنع المستأجر من الاستناد إلى أحكام المسئولية التقصيرية المتعلقة بحارس البناء[٢٢] .

== نقض ١٩٧٧/٥/١٥ س ٢٨ ص ١٤٤٦ ٠

ويرفض القضاء الفرنسى وجود التزام بالسلامة فى عقد الإيجار٠

C.16 oct. 1969 B.C. III n. 653.

(٢٢) مفاد نص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقدير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا اتفق الطرفان على ما يخالفها تعين إعمال اتفاقهما ، وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة ٥٧٧ التى تقضى بإلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرها من النصوص التى تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين آثاره وتحدد المسئولية عن الاخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى ، كما أورد فى شأن العقود الأخرى المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التى تناسبها فى هذا الخصوص ، وكانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى الخاصة بمسئولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول ضمن النصوص المتعلق بالمسئولية عن العمل غير المشروع ، وإذ خص المشرع على هذا النحو المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئوليتين فى تقنينه موضعاً منفصلاً عن المسئولية الأخرى ، فقد أفصح بذلك عن رغبته في إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئوليتين ٠ فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه بإعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذاً صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه ٠ ولايجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التى لايرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له ، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى إرتكبه وأدى إلى الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يُعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيسا على أنه أخل بالتزام قانونى ٠ إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقدا أو غير متعاقد ٠ الطعن ٢٨٠ لسنة ٣٤ ق ــ جلسة ١٩٦٨/٤/١٦ س ١٩ ص ٧٦٢ ٠

ومن المقرر أن مسئولية حارس الشئ تقوم على أساس خطأ مفترض في جانبه وهى تتطلب أساساً أن يقع الضرر بفعل الشئ ذاته أى بتدخله تدخلاً إيجابياً بحيث يكون الفعل المسبب للضرر متصلاً بداخله وتكوينه ٠ ويجب استبعاد هذه المسئولية الشيئية متى قامت علاقة تعاقدية بين الحارس والمضرور وإذ كان من المقرر أنه ==

أما عن الأضرار التى تصيب المستأجر قبل تسلمه للوحدة السكنية، كأن يصاب أثناء تردده على العين فى فترة البناء للإطمئنان والمعاينة مثلاً ، ففى هذه الحالة لاشك أنه يعتبر من الغير ويأخذ حكمه تماما كما عرضنا سلفاً ، أى يستطيع الاستناد إلى المسئولية التقصيرية سواء على أساس الخطأ الثابت أو الخطأ المفترض فـى حق حارس البناء أو الآلات والأشياء الخطرة . والحارس قد يكون المهندس أو المقاول أو المالك كما عرضنا[٢٣] .

ولا يحتج بالعقد لمنع تطبيق المسئولية التقصيرية ، فالعقد لا يقوم فى علاقة المستأجر بالمقاول أو المهندس من جهة ، ومن جهة أخرى فإنه بفرض كون المالك هو الحارس فإن العقد الذى يربطه بالمستأجر لم يدخل بعد فى دور التنفيذ حيث لم تسلم له العين ، هذا فضلاً عن أن الضرر المطلوب التعويض عنه ليس ناشئاً عن الإخلال بالالتزام بالصيانة الداخل فى مضمون العقد ، بل عن الإخلال بواجب الحراسـة.

== إذا هلكت العين المؤجرة بعد الإيجار بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ولا يكون المؤجر مسئولاً عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ذلك أن النص إنما يورد حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه . الطعن ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق ــ جلسة ١٩٨٥/٥/١٣ .

أن المشرع قد جاء بنص المادة ١٧٧ من القانون المدنى الخاص بمسئولية حارس البناء ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع لحماية غير المتعاقدين فى حالة تهدم البناء أو جزء منه ، أما من يربطه بحارس البناء عقد إيجار، فإن أحكام هذا العقد ونصوص القانون المدنى التى تنظم أحكام عقد الإيجار تكون هى وحدها الواجبة التطبيق لتحديد مسئولية المؤجر. الطعن ٢٦٨ لسنة ٤٧ ق ــ جلسة ١٩٨١/١/٢٧ س ٣٢ ص ٣٥٥ .

(٢٣) أنظر ما سبق ص ٣٤ وما بعدها .

الفرع الثانى

الأضرار التى تصيب القائمين بأعمال البنـاء (العمال والفنيون ـ المهندس والمقاول)

الأضرار الناجمة عن أعمال البناء أو بمناسبتها قد تصيب العمال والفنيين من جهة ، وقد تصيب القائمين على تلك الأعمال أنفسهم ، كالمقاول أو المهندس من جهة أخرى . والعمال والفنيون تربطهم عقود عمل مع المهندس أو المقاول أو المالك . والمهندس أو المقاول يرتبط بعقد مقاولة أو عقد عمل مع المالك . إلا أنه لا تقوم علاقة تعاقدية فى مواجهة بعضهم البعض مما يسمح بإعتبارهم من الغير وبالتالى تطبيق أحكام المسئولية التقصيرية عليهم . وعلى هذا فإن كل منهم يستطيع الرجوع على المسئول من بينهم عن الأضرار التى تصيبه أثناء عملية البناء طبقاً لأحكام تلك المسئولية القائمة على الخطأ الثابت أو المفترض فى حق الحارس .

وبالإضافة إلى ذلك فإن كل منهم يستطيع الاستناد إلى أحكام المسئولية التقصيرية فى حالة الخطأ المشترك بينهم . فالثابت طبقاً لمبدأ المسئولية بالتضامن إذا تعدد المسئولون عن عمل غير مشروع أن المسئولية تقسم على المسئولين فى إحداث الضرر إلى حصص متساوية بين الجميع أو بنسبة حصة كل منهم . ومن ثم فإن المضرور يستطيع الرجوع عليهم جميعاً أو على أحدهم بالتعويض كاملاً ، ولهذا أن يرجع على الباقين كل بقدر نصيبه[٢٤] .

وعلى هذا فإن المضرور إذا ما رجع على المقاول أو المهندس بالتعويض فإن الأخير بدوره يستطيع الرجوع على المسئولين الآخرين معه كل بقدر نصيبه فى تحمل الضرر . ونفس الحكم إذا قام أى منهم

---

(٢٤) نقض ١٩٦٨/٤/٢ س ١٩ ص ٧١٩ .

بدفع التعويض للمالك استناداً إلى أحكام المسئولية التقصيرية أو أحكام الضمان العشرى كما سنرى ٠

فإذا أدعى أحدهما أن الضرر قـد نشأ بخطأ الآخر وجب عليه أن يثبت هذا الخطأ ٠ ومن يرجع منهم على الآخر يحل محل رب العمل فى حقوقه لذلك يستطيع أيضاً الرجوع بدعوى الحلول[٢٥] ٠

الفرع الثالث

الأضرار التى تصيب التابع لحارس عملية البناء

(أ) الإلتزام بسلامة التابع:

إذا كان المضرور تابعاً لحارس عملية البناء ، عامل أو فنى يرتبط معه بعقد عمل ، فإن القضاء فى البداية كان يرى أن العقد القائم بينهما لايتضمن التزاماً على المتبوع بكفالة سلامة التابع ، ومن ثم لا يمكن التمسك بتطبيق أحكام العقد حيث لا توجد صلة مباشرة بين الالتزام والفعل الضار ، إذ ينحصر ما يتضمنه عقد العمل من التزامات جوهرية فى أداء العامل لعمله ودفع رب العمل للأجر ، ولا يتضمن التزاماً بضمان السلامة ، فإذا ما أصيب العامل من جراء تهدم البناء أو أحد الأشياء الخطرة أو الآلات المستعملة ، يكون الحارس مسئولاً طبقاً لمبادئ المسئولية التقصيرية[٢٦] ٠

---

(٢٥) السنهورى ج ٧ ص ١٢١ ٠

(٢٦) نصت المادة ١٧٨ من القانون المدنى على أن كل من تولى حراسة أشياء تتطلب حراستها عناية خاصة أو حراسة آلات ميكانيكية يكون مسئولا عما تحدث هذه الأشياء من ضرر مالم يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ومن ثم فإن الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض طبقاً لهذا النص إنما تتحقق بسيطرة الشخص على الشئ سيطرة فعلية لحساب نفسه ٠ ولما كان الثابت فى الدعوى أن الشركة الطاعنة عهدت إلى مقاول بسد فتحات فى أبواب بمبان مملوكة لها وفى يوم الحادث كان المطعون عليه الأول عن نفسه وبصفته وهو أحد العمال التابعين للمقاول يقوم بعمله وأثناء مروره صعقة سلك كهربائى مسند على حائط==

ويكمن سر رفض القضاء لوجود الالتزام بالسلامة فى الرغبة فى استبعاد أحكام المسئولية العقدية حتى يعفى العامل المصاب بحوادث العمل من إثبات خطأ رب العمل(٢٧) .

ولكن القضاء الحديث ، أمام تزايد التشريعات التى تفرض على رب العمل التزامات من شأنها توفير الحماية والأمن للعمال أثناء العمل، أقر وجود التزام عام بسلامة العمال على عاتق رب العمل ، ومجرد إصابة العامل يعتبر إخلالا بهذا الالتزام دون حاجة لإثبات خطأ رب العمل أو عدم تنفيذه للإجراءات الأمنية التى يفرضها عليه القانون(٢٨) .

(ب) حماية العامل فى قانون العمل والتأمين الإجتماعى

وجدير بالذكر أن المادة ١١٥ من تقنين العمل توجب " على المنشأة توفير وسائل السلامة والصحة المهنية فى أماكن العمل بما يكفل الوقاية من مخاطر العمل وأضراره" وعلى الأخص:

== فى المبنى ، فإن الحراسة على هذا السلك تكون وقت الحادث معقودة للشركة باعتبارها صاحبة السيطرة الفعلية على البناء والسلك الكهربائى الموجود فيه ، ولم تنتقل هذه الحراسة إلى المقاول لأن عملية البناء التى اسندت إليه لا شأن لها بالأسلاك الكهربية الموجودة فى المبنى أصلا ، وبالتالى تكون الشركة مسئولة عن الضرر الذى لحق بمورث المطعون عليه الأول مسئولية أساسها خطأ مفترض طبقاً لنص المادة ١٧٨ سالفة الذكر ، ولا تنتفى عنها هذه المسئولية إلا إذا أثبتت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد لها فيه.الطعن ٥٣٨ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ١/٣/٧٧ س ٢٨ ص ٥٩١ .

(٢٧) Req. 2 dec 1884 D. 1985 – 223 .

Seillan, l' obligation de securite du chef d' entreprise, 1980.

استئناف مصر ٢١ مايو ١٩٣٣ المحاماة ١٤ ص ٩٨ ، ٩ ديسمبر ١٩٣٣ المحاماة ١٤ ص ٦٠ ، ١٠ فبراير ١٩٣٥ المحاماة ١٦ ص ٨٩٢ ، ٢٥ ابريل ١٩٣٧ المحاماة ١٢ ص ٥٥ ويؤكد هذا الحكم " بأنه ليس فى التشريع المصرى ما يوجب مسئولية صاحب المصنع عن الأضرار التى تحصل للعمال أثناء قيامهم بعملهم وبسببه ، طالما أنه لم يحصل أى خطأ من صاحب المصنع " .

(٢٨) Soc. 1 Juin 1972, R. dr. Doc. 1972-287

Soc. 1 Fev. 1979 D. 1979, 294.

١ **المخاطر الميكانيكية** : وهى كل ما ينشأ عن الاصطدام والإتصال بين جسم العامل وبين جسم صلب ، كمخاطر المبانى والإنشاءات ومخاطر الأجهزة والآلات ومخاطر وسائل الانتقال والتداول ويدخل فى ذلك مخاطر الإنهيار ٠

٢ **المخاطر الطبيعية** : وهى كل مايؤثر على سلامة العامل وصحته نتيجة لعوامل خطر أو ضرر طبيعى ، كالحرارة أو الرطوبة أو البرودة أو الكهرباء أو الاضائة أو الضوضاء أو الاشعاعات الضارة أو الخطرة أو الاهتزازات أو زيادة أو نقص فى الضغط الجوى الذى يجرى فيه العمل ويدخل فى ذلك مخاطر الانفجار ٠

٣ **المخاطر الكيماوية** : وهى مايحدث من تأثير مواد كيماوية مستعملة أو تتسرب إلى جو العمل ، كالغازات والأبخرة والأتربة وما قد يوجد فى بيئة العمل من سوائل ويدخل فى ذلك مخاطر الحريق ٠

٤ **المخاطر السلبية**: وهى التى ينشأ الضرر أو الخطر من عدم توافرها كوسائل الانقاذ والاسعافات ووسائل النظافة والتغذية[٢٩] ٠

ولا شك أن إصابة العامل فى الظروف السابقة يعتبر من قبيل إصابة العمل[٣٠] التى يستحق عنها العامل حقوقاً معينة ينص عليها قانون التأمين الاجتماعى مثل الحق فى العلاج والرعاية الطبية ، والحق فى تعويض الأجر ، والحق فى الحصول على المعاش والتعويض بحسب الأحوال[٣١] ٠

---

(٢٩) أنظر مؤلفنا فى قانون العمل ١٩٩٧ ٠

(٣٠) أنظر مؤلفنا فى التأمينات الإجتماعية ١٩٨٢ ص ٢١١ ٠

(٣١) إذ كان الثابت أن المطعون عليه الأول عن نفسه وبصفته قد أقام دعواه الحالية ضد الشركة الطاعنة لمطالبتها بالتعويض إستنادا إلى أحكام المادة ١٧٨ من القانون المدنى الخاصة بمسئولية حارس الأشياء ، فإنه ليس للطاعنة أن توجه دعوى الضمان إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية عن الحق المطالب به إذ لا علاقة بينهما تخولها==

وهذا ما تؤكده محكمة النقض من " أن مناط الحق .. فى الحصول على تعويض عن إصابة العامل هو أن يكون العامل قد أصيب " بسبب العمل وفى أثناء تأديته " مما مفاده أن يكون العمل هو مصدر الإصابة سواء من ناحية الأخطار التى تصاحبه أو التى تنشأ عنه وقت القيام به وهو ما يتحقق به قصد الشارع من تقرير نظام التعويض للعمال يرتكز على مسئولية رب العمل عن مخاطر العمل دون أن يراعى فى قيام هذه المسئولية عنصر " الفعل غير المشروع " الذى تستند إليه المسئولية المقررة فى القانون المدنى"(٣٢) .

" التعويض عن إصابات العمل وما يتخلف عنها من عاهات مستديمة .. هو تعويض قانونى رسم الشارع معالمه ووضع له معيارا يدور ويتحرك مع الأجر ونسبة العاهة وحدد نطاقه"(٣٣) .

لاشك أن هذا القضاء وأن صدر تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٠ ، ٣١ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٥٠ بشأن اصابات العمل ، إلا أن المبادئ التى يرسيها تظل قائمة فى ظل التأمين الإجتماعى الحالى الذى يتضمن تنظيماً مستقلاً لتأمين اصابات العمل ومن ثم يحتفظ التعويض الذى يحصل عليه العامل بالطابع القانونى(٣٤) .

== هذا الحق ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أنه لا تعارض بين الدعوى التى يرجع بها العامل أو ورثته على هيئة التأمينات استناداً إلى قانون التأمينات الاجتماعية ، ورتب على ذلك قضاءه برفض دعوى الضمان ، فإنه لايكون قد خالف القانون . الطعن ٥٣٨ لسنة ق ــ جلسة ١٩٧٧/٣/١ س ٢٨ ص ٥٩١ .

(٣٢) نقض جنائى ١٩٥٥/٦/١٣ مجموعة القواعد لربع قرن ، الملحق ص ١٢٧٦ .

(٣٣) نقض ١٩٦٥/٦/٢ ص ١٦ ص ٦٦٦ .

(٣٤) ولنا أن نتساءل هل هناك مسئولية مدنية مصدرها القانون؟

علاقة الدولة بالعاملين فيها هى ــ وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة رابطة قانونية تحكمها القوانين واللوائح المعمول بها فى هذا الشأن ، وواجبات هؤلاء العاملين تضبطها قواعد أساسية عامة، تقوم على وجوب أداء العمل المنوط بهم بعناية الشخص الحريص المتبصر وبدقته ، وهذه القواعد الأساسية قد ترد فى القانون مع ضوابطها ، وقد يخلو القانون منها دون أن يؤثر ذلك فى وجوب إلتزام العاملين ==

(ج) حماية العامل وفقاً لأحكام المسئولية المدنية:

وحق العامل المصاب قبل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية مكفول فى جميع الحالات طبقاً لنصوص قانون التأمين الاجتماعى ٠ ولكن هذا الحق لا يخل بحقوق العامل الأخرى المقررة طبقاً للقوانين الأخرى ، وذلك مثل حقه فى الرجوع بالتعويض على صاحب العمل أو الغير وفقاً لأحكام المسئولية المدنية(٣٥) ، ويتمثل ذلك فى :

١ - حق العامل فى التعويض قبل صاحب العمل المخطئ: تقرر المادة ٦٨ من قانون التأمين الاجتماعى أنه لايجوز للعامل الرجوع على صاحب العمل إلا إذا كانت الاصابة قد نشأت عن خطأ من جانبه ٠

== بالدولة بتلك القواعد التى يعتبر القانون هو المصدر المباشر لإلتزامهم بها ، ويترتب على إخلالهم بتلك الالتزامات التى يفرضها عليهم قانون العاملين بالدولة ــ إذا ما أضروا بها ــ مسئوليتهم عن تعويضها مسئولية مدنية ــ مصدرها القانون طبقاً للقواعد العامة ، وبغير حاجة إلى نص خاص يقرر ذلك ٠ الطعن ٨٩ لسنة ٣٨ ق ــ جلسة ١٩٧٣/١٢/١١ س ٢٤ص ١٢٤٣ ٠ الطعن ٢٦٧ لسنة ٣٥ ق ــ جلسة ١٩٦٩/٦/١٢ س ٢٠ص ٩١٤ ٠

إذا كانت مسئولية جهة الإدارة (الطاعنة) على أساس المادتين ١٧ ، ١٨ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ مصدرها هذا القانون فإن الحكم المطعون فيه لا يكون بحاجة إلى الاستناد إلى أحكام المسئولية التقصيرية للقضاء بالتعويض٠ الطعن ٨٠ لسنة ٣٤ ق ــ جلسة ١٩٦٨/٤/١٨ س ١٦ ص ٧٨٨ ٠

المسئولية عن المخاطر:

أ ــ إن القانون المصرى لم يرد فيه ما يجعل الشخص مسئولاً عن المخاطر التى لا يلابسها شئ من التقصير ، كأصل عام ، بل لم يأخذ بهذا النوع من المسئولية إلا فى حالات متفرقة بمقتضى تشريعات خاصة ٠ الطعن ٨٢٨ لسنة ٥٨ ق ــ جلسة ١٩٩٢/٦/١٨ ٠

ب - إن إستناد الطاعن إلى نظرية تحمل تبعة المخاطر دون أن ينسب إلى المطوعن ضده ثمة خطأ أو سنده من نصوص القانون فى مطالبته بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب العدوان الاسرائيلى على مدينة القدس التى كان يعمل بها يكون ظاهر الفساد ومن ثم تكون دعواه قائمة على غير أساس٠ الطعن السابق٠

(٣٥) وتقضى المادة ٦٦ من قانون التأمين الاجتماعى بأن تلتزم الجهة المختصة بجميع الحقوق المقررة وفقاً لأحكام هذا الباب حتى ولو كانت الاصابة تقتضى مسئولية شخص آخر خلاف صاحب العمل دون اخلال بما يكون للمؤمن عليه من حق قبل الشخص المسئول ٠

ويكفى مجرد الخطأ خلاف الحال للنص السابق (٤٢ من القانون ١٩٦٤/٦٣) الذى كان يشترط توافر الخطأ الجسيم ، فتوافر أى خطأ (خفيف أم جسيم ، ثابت أو مفترض) فى جانب صاحب العمل يكفى للرجوع عليه طبقاً لأحكام المسئولية المدنية[٣٦] .

إلا أن العامل لا يستطيع الجمع بين تعويضين عن نفس الضرر (تعويض الهيئة وتعويض صاحب العمل) لذلك قررت محكمة النقض : أن التزام الهيئة بتعويض العامل لايمنع إلتزام رب العمل بتعويضه طبقاً لأحكام القانون المدنى ، إلا أن هذين الالتزامين متحدين فى الغاية وهى جبر الضرر جبراً متكافئاً له • لذلك لايجوز أن يكون التعويض زائداً على الضرر ، إذ أن كل زيادة تعتبر إثراء على حساب الغير دون سبب• لهذا يجب خصم المبالغ التى تحصل عليها العامل من هيئة التأمينات عند تقدير التعويض الذى يلتزم به صاحب العمل ، فهذا الأخير لا يلتزم إلا بتكملة التعويض أى الفرق بين التعويض الجزافى الذى تدفعه الهيئة وبين التعويض الكامل الذى يغطى كل الضرر الذى أصابه[٣٧] .

---

(٣٦) ومن المقرر أن خطأ صاحب العمل الشخصى الذى يرتب مسئوليته الذاتية فى معنى المادة ٢/٦٨ من القانون ١٩٧٥/٧٩ هو خطأ واجب الإثبات ، ولاتنطبق فى شأنه أى أحكام قانون آخر • الطعن ٣٢٨٧ س ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٢/١ ، الطعن ٤٧٢ س ٩٥ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٦ •

(٣٧) نقض ٢٥ يونيو ١٩٦٤ س ١٥ ص ٨٦٨ •

نقض ١٥ مايو ١٩٧٩ س ٤٥ ق طعن ١٦٦ •

تقرر الوزارة الطاعنة مكافأة أو معاشاً استثنائياً للمطعون ضدها لفقدها زوجها إثر حادث وهو يؤدى واجبه لا يمنعها من مطالبة الوزارة قضائياً بالتعويض المناسب بإعتبارها مسئولة طبقاً لقواعد القانون المدنى عما لحقها من أضرار متى كانت المكافأة والمعاش اللذان قررتهما لا يكفى لجبر جميع هذه الأضرار ، على أن يراعى القاضى عند تقديره التعويض خصم ما تقرره صرفه من مكافأة أو معاش من جملة التعويض المستحق عن جميع الأضرار ، إذا أن الغاية من التزام الوزارة هو جبر الضرر متكافئاً معه وغير زائد عليه• الطعن ٢٨٥ لسنة ٣٠ ق – جلسة ١٩٦٥/٣/٢٥ س ١٦ ص ٣٩٦ •
==

٢- رجوع العامل بالتعويض على صاحب العمل على أساس مسئولية المتبوع عن أفعال تابعه: إذ يمكن أن يصاب العامل أو الفنى بسبب خطأ زميل آخر له فى نفس العمل ، فهنا يمكن الرجوع على صاحب العمل كمتبوع مسئول عن الضرر الذى يحدثه تابعه بعمله غير المشروع متى كان واقعاً منه حال تأدية وظيفته أو بسببها .

" وخلاصة قضاء النقض أن المبدأ هو جواز رجوع العامل على الغير المسئول عن الضرر بالإضافة إلى حقه قبل هيئة التأمينات ، ولكن إذا كان صاحب العمل يسأن عن الغير المسئول فإنه يجوز الرجوع على **صاحب العمل ليس على أساس وجود خطأ فى جانبه وإنما بإعتباره كفيلاً للمسئول.** فالمتبوع يسأل عن فعل تابعه على أساس الكفالة والتضامن التى تجد مصدرها فى القانون مباشرة . ويجمع العامل بين الحقين (الحق فى مبلغ التأمين والحق فى التعويض من المسئول صاحب العمل) وينتفى الإثراء بلا سبب لأن المبالغ تتعدد بتعدد المصادر ، فمصدر الأول هو الاشتراكات التى سددت إلى الهيئة ومصدر الثانى هو الفعل الضار ، ولما كان صاحب العمل يلتزم بدفع التعويض بوصفه ضامناً وليس بإعتباره مسئولاً مسئولية ذاتية عن خطأ ارتكبه ، فإن من حق العامل أن يطلب الحصول على التعويض الكامل

== المقرر وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة أنه لايجوز للمضرور أن يجمع بين التعويض الذى يطالب به عن الضرر الناشئ عن الخطأ ـ وفقا لأحكام المسئولية التقصيرية ـ وبين ما قد يكون مقرراً له عن ذلك ـ بموجب قوانين أو قرارات أخرى ـ من مكافآت أو معاشات استثنائية ـ بشرط أن يراعى ذلك عند تقدير التعويض بحيث لايجاوز مجموع مايعود عليه من ذلك القدر المناسب والكافى لجبر الضرر وحتى لا يثرى المضرور من وراء ذلك بلا سبب . الطعنان ٥٦١ ، ٥٦٢ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٧ س ٣٤ ص ١٩٤٨ .

يدل النص فى المادة ٦٨ من قانون التأمين الاجتماعى على أن حصول العامل على المبالغ المقررة بقانون التأمينات الاجتماعية بشأن إصابة العمل يمنعه من مطالبة رب العمل بالتعويض طبقاً لأحكام القانون المدنى إلا إذا وقع الحادث بسبب خطئه ، وكان الخطأ المعنى بالفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر هو خطأ صاحب العمل الشخصى الذى يرتب مسئوليته الذاتية وهو خطأ واجب الاثبات فلا تطبق فى شأنه أحكام المسئولية المفترضة المقررة بالمادة ١٧٨ من القانون المدنى. الطعن ٩٧١ لسنة ٥٨ ق ـ جلسة ١٩٩٠/٣/١٤ .

لما أصابه من ضرر ، أى دون أدنى استنزال لقيمة ما قبضه من مبالغ من قبل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية"[٣٨] ٠أى أن العامل يستطيع الجمع بين التعويضين ٠

٣- حق العامل فى الرجوع بالتعويض قبل الغير المسئول:
واستمراراً للقضاء السابق وتطبيقاً لنص المادة ٦٦ من قانون التأمين الاجتماعى التى تلزم الهيئة بحقوق العامل المصاب حتى ولو كانت الإصابة تقتضى مسئولية شخص آخر خلاف صاحب العمل دون إخلال بما يكون للمؤمن عليه من حق قبل الشخص المسئول ، **فإن قضاء النقض يذهب إلى الأخذ بمبدأ الجمع بين التعويض** المستحق عن إصابة العمل وفقاً لقانون التأمين الاجتماعى والتعويض الذى يلتزم به الغير قبل المضرور وفقاً لأحكام القانون المدنى ٠ ولم تشترط المحكمة بأن يكون الجمع فى حدود تكملة التعويض الذى يجبر على أساسه الضرر جبراً كاملاً بل أنها اعتبرت أن لكل دعوى أساساً مستقلاً ٠ فلكل حق مصدر مختلف مما يبرر تعدد الدعاوى والجمع بين الحقين جمعاً كاملاً ، وتعدد المصادر يبرر تعدد التعويض ولايمكن أن ينسب للعامل المضرور الإثراء بلا سبب[٣٩] ٠

---

(٣٨) نقض ١٣ مايو ١٩٧٨ س ٤٤ ق ٤٦ ٠

(٣٩) نقض ١ مارس ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٥٩١ ٠

أن ماتؤديه الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية للعامل ــ أو ورثته ــ بسبب إصابات العمل إنما هو فى مقابل ما تستأديه هذه الهية من اشتراكات تأمينية بينما يتقاضى حقه فى التعويض قبل المسئول عن الفعل الضار بسبب الخطأ الذى ارتكبه المسئول وليس ثمة ما يمنع من الجمع بين الحقين٠

مقتضى نص المادة ٤١ من القانون رقم ٦٣ سنة ١٩٦٤ بشأن التأمينات الاجتماعية ــ وتقابلها المادة ٦٦ من القانون الحالى رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ ــ أن تنفيذ الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية لالتزامها المنصوص عليه فى الباب الرابع بشأن إصابات العمل لا يخل بما يكون للمؤمن له ــ العامل أو ورثته ــ من حق قبل الشخص المسئول عن الإصابة ٠ ==

وقضت " بـأن ما تؤديه الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية للعامل — أو ورثته — بسبب اصابات العمل إنما هو فى مقابل ما تستأديه هذه الهيئة من اشتراكات تأمينية بينما يتقاضى حقه فى التعويض قبل المسئول عن الفعل الضار بسبب الخطأ الذى ارتكبه المسئول وليس ثمة ما يمنع الجمع بين الحقين[٤٠] .

وقضت كذلك بأن " مفاد نص المادة ٤١ من قانون التأمينات الاجتماعية السابق رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ وتقابلها المادة ٦٦ من القانون الحالى رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ أن العامل الذى تسرى عليه أحكام تأمين إصابات العمل ، إذا أصيب نتيجة حادث أثناء العمل أو بسببه وكانت الاصابة ترجع إلى فعل ضار من شخص آخر خلاف صاحب العمل ، فإن ذلك لايعفى الهيئة من التزامها بالتعويض ولا يخل بما يكون للمصاب من حق قبل الشخص المسئول وفقاً لأحكام المسئولية التقصيرية الواردة فى القانون المدنى لإختلاف مصدر كل حق عن الآخر[٤١] .

== إذ يقضى العامل حقه فى التعويض عن إصابة العمل من الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية فى مقابل الاشتراكات التى قام بسدادها هو ورب العمل ، بينما يتقاضى حقه فى التعويض قبل المسئول عن الفعل الضار بسبب الخطأ الذى ارتكبه المسئول فليس ما يمنع من الجمع بين الحقين ٠الطعن ١٤٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨١/٦/٣٠ س ٣٢ ص ١٩٧٣ ، الطعن ٧٥٣ لسنة ٤٥ق — جلسة ١٩٨١/١/١١ س ٣٢ ص ١٩٧٣ ٠

يقتضى العامل حقه فى التعويض من الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية دون أن يؤثر ذلك على حقه فى مواجهة المسئول فليس ثمة ما يمنع من الجمع بين الحقين ولا يعيب الحكم إلتفاته عن الرد على مادافع به الطاعن بصفته من أن ما تقاضاه المطعون ضدهم من الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية له أثره فى تقدير التعويض قبله وذلك لما هو مقرر من أن الدفاع القانونى ظاهر البطلان لا يستأهل رداً ٠ الطعن ٢٤٩٤ لسنة ٥٧ ق — جلسة ١٩٨٩/١١/٥ ، الطعن ٣٥٨٧ لسنة ٣٥ ق — جلسة ١٩٩٠/٥/٩ ٠

(٤٠) نقض ١٩٧٩/١٢/٢٠ س ٣٠ ص ٣٣٧ ٠

(٤١) نقض ١ مارس ١٩٧٧ (مشار إليه) ٠

فالتزام الهيئة لا يخل بما يكون للمصاب من حق قبل الشخص المسئول وفقاً لأحكام المسئولية التقصيرية الواردة فى القانون المدنى لاختلاف مصدر كل منهما • وبناء عليه فإذا كان الغير يسأل طبقاً لأحكام المادة ١٧٨ من القانون المدنى الخاصة بمسئولية حارس الأشياء فإنه يجوز للعامل مطالبة هذا الغير بالتعويض بالإضافة إلى حقه قبل هيئة التأمينات الاجتماعية •

الفرع الرابع

الأضرار التى تصيب المهندس أو المقاول أثناء البناء

قد يرتبط المقاول أو المهندس بعقد عمل مع مقاول أو مهندس آخر أو مع المالك فهنا يعتبر تابعاً ويستطيع الحصول على تعويض طبقاً للأحكام المعروضة تواً والخاصة بالأضرار التى تصيب العمال والفنيين •

ولكن الغالب هو ارتباط المقاول أو المهندس بعقد مقاولة مع مقاول أو مهندس آخر أو مع المالك وتنعقد له بالتالى صفة الحارس على عملية البناء فى جملتها أو على الجزء الخاص به •

فإذا ما نجم الضرر عن تهدم جزء من البناء أو عن آلة أو شئ تتطلب حراسته عناية خاصة يدخل فى حراسة شخص آخر (مهندس أو مقاول أو المالك) فإنه يستطيع الرجوع على الحارس طبقاً لمسئولية حارس البناء أو حارس الأشياء على حسب الأحوال(٤٢) •وذلك كأن

---

(٤٢) Civ 4 dec. 1964 B.C. II. P. 581.

Civ 4 Nov. 1964 B.C. II. P. 504.

Chanet, Resp. entre techniciens du batiment G.P. 1969, 1. 99.

يصاب مقاول الخرسانة من تهدم جزء من البناء الذى يتولاه مقاول المبانى ٠

أما إن كان الضرر راجعاً إلى البناء أو الشيئ الذى يدخل تحت حراسته فإن الخطأ يكون مفترضاً فى جانبه هو ، إلا أن ذلك لايمنع من إمكان رجوعه على التابع (العامل لديه) الذى تسبب مباشرة فى هذا الضرر ٠ ولكن هذا الرجوع يكون طبقاً للقواعد العامة أى يلزم إثبات خطأ التابع ، لأن الخطأ المفترض يكون فى جانب الحارس لمصلحة المضرور ولا يستفيد منه الحارس نفسه[٤٣] ٠

الفرع الخامس
الأضرار التى تصيب المالك وأفراد أسرته أثناء عمليات البناء

إذا ما أصيب المالك بأضرار وكان هو الحارس لعمليات البناء فإن الخطأ يكون مفترضاً فى جانبه هو ، وافتراض الخطأ يكون لمصلحة المضرور بما فى ذلك أفراد أسرته ٠ إذ يستطيع المضرور الرجوع على المالك كحارس للعملية ٠ إلا أن ذلك لا يمنع من إمكان رجوع المالك المضرور على التابع (العامل لديه) الذى تسبب مباشرة فى هذا الضرر ، ولكن هذا الرجوع لا يتم إلا بإثبات الخطأ فى جانب المدعى عليه ٠

أما إن كانت حراسة عملية البناء تنعقد للمقاول أو المهندس فإن المالك (ومن باب أولى أفراد أسرته) يستطيع الحصول على تعويض عن الأضرار التى تصيبه استناداً إلى أحكام المسئولية التقصيرية القائمة على الخطأ المفترض سواء فى حق حارس البناء أو حارس الآلات بحسب مصدر الضرر ٠ ولكن الأضرار المقصودة هنا تلك التى لاتنتج

---

(٤٣) المادة ١٧٥ مدنى٠

نقض جنائى ١٩ مايو ١٩٤١ المحاماه ٢٢ ص ٢٣٧ ٠

نقض ١٦ ديسمبر ١٩٥٤ س ٦ ص ٣٧٠ ٠

عن الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة فى مضمون العقد الذى يربط المالك بالمقاول و المهندس ، وإلا كان التعويض على أساس المسئولية العقدية ، كما فى حالة إتلاف المقاول للأشياء التى سلمها له المالك ليستخدمها فى تنفيذ العقد .

وتبدو الحالات التى يأخذ فيها المالك حكم الغير ويستند فى دعوى التعويض إلى المسئولية التقصيرية فى:

أولاً : الأضرار الجسدية التى تصيبه أثناء تواجده فى موقع العمل ، إذ استقر القضاء على أن عقد المقاولة لا يتضمن التزاماً بالسلامة على عاتق المقاول أو المهندس(٤٤). إذ لو قلنا بوجود مثل هذا الالتزام لكانت المسئولية ذات طبيعة عقدية فى حالة إصابة المالك.

ثانياً: وتكون المسئولية تقصيرية كذلك فى حالة الأضرار التى تصيب المالك فى أمواله التى لاصلة لها بعملية البناء ، كالتلفيات التى تلحق سيارته أو عقاره المجاور للإنشاءات(٤٥) .

ثالثاً : وحتى فى الفرض الذى تنشأ فيه الأضرار بسبب الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة فى مضمون العقد فإن المسئولية تنقلب من عقدية إلى تقصيرية إذا كان هذا الإخلال منطوياً على غش أو خطأ جسيم(٤٦).

---

(٤٤) Civ. 4 Jan. 1963 B.C.II. P.13

Civ. 21 Nov. 1962 B.C.II. P.474.
Aix 11 Jon. 1962 D.1962 P. 436

(٤٥) Civ.27 fev. 1979 B.C. III. N. 50.

والغريب أن القضاء الفرنسى يقرر وجود الالتزام بالسلامة على عاتق المقاول خارج نطاق التشييد . فقد حكم بوجود هذا الالتزام على مقاول البياض .

وعلى أية حال فهناك اتجاه للتوسع فى دائرة هذا الالتزام من قبل القضاء.

(٤٦) Civ. 18 dec.. 1972 D. 1973-272.

Civ. 13 nov. 1970 B.C.II. P.436.

نقض ١٩٧٠/٣/٣١ س ٢١ ص ٥٣٨ .

رابعاً : ويمكن للمالك أيضاً أن يرجع على المقاول أو المهندس بدعوى الحلول ، حيث يحل محل الغير المضرور — بعد أن يكون قد دفع له التعويض — فى دعوى المسئولية التقصيرية التى تكون له ضد من ارتكب الخطأ منهما أو عليهما متضامنين ٠ إذ قد يرجع الغير على المالك بوصفه حارساً للبناء عن أضرار اصابته بسبب أخطاء صدرت من المهندس أو المقاول ، فهنا يمكن للمالك — حالاً محل المضرور أن يحصل على مادفعه من تعويض من خلال إثبات الخطأ فى جانب المسئول منهم[٤٧] ، هذا بالإضافة إلى حقه فى مقاضاة المسئول بدعوى شخصية له للحصول على تعويض عن الأضرار التى أصابته من جراء رجوع الغير عليه ٠ وهذه الدعوى الشخصية تستند إلى المسئولية العقدية إذا كان مصدر الضرر الاخلال بإلتزام داخل مضمون العقد المبرم بينهما[٤٨] ٠

خامساً : ونظراً لعدم وجود علاقة مباشرة بين المالك وبين العمال والفنيين والمقاولين من الباطن الذين يرتبطون بعقود مباشرة مع المقاول الأصلى أو المهندس ، فإن المالك إذا أراد الرجوع على أى من هؤلاء للتعويض عن الأضرار التى تصيبه بسبب خطأ أحدهم فإن رجوعه يكون على أساس المسئولية التقصيرية[٤٩] ٠

ولكن ذلك لايمنع من إمكان مساءلة المقاول الأصلى بوصفه متبوعاً يسأل عن أعمال التابعين لديه من عمال وفنيين إذا صدرت من هؤلاء أخطأ أثناء وبسبب العمل[٥٠] ٠

---

(٤٧) Civ. 2 Juil. 1969 J.B.1969. 2 . 311.

(٤٨) Civ. 17 mai. 1961 D.1961 G.P. 1961. 2. 185.

Civ. 22 mai. 1968 D.1969. 653

(٤٩) Civ. 7 nov. 1960 B.C.1960 III.317.

(٥٠) نقض ١٩٧٦/٥/٨ س ٢٩ ص ١١٨٠ ٠ أنظر مايلى ص ١١١ ٠

أما مسئولية المقاول الأصلى عن المقاول من الباطن فهى ليست مسئولية المتبوع عن تابعه لأن المقاول من الباطن يعمل مستقلاً عن المقاول الأصلى ولايعتبر تابعاً له . وإنما هى مسئولية عقدية تنشأ عن عقد المقاولة الأصلى ، وتقوم على افتراض أن كل الأعمال والأخطاء التى تصدر من المقاول من الباطن تعتبر بالنسبة إلى رب العمل أعمالاً وأخطاء صدرت من المقاول الأصلى ، فيكون هذا مسئولاً عنها قبله . هذا مالم يكن المقاول قد اشترط على رب العمل جواز أن يقاول من الباطن وألا يكون مسئولا عن المقاول من الباطن(٥١) .

ويجدر التنبيه إلى أن استناد المالك إلى قواعد المسئولية التقصيرية للحصول على تعويض عن الأضرار التى تصيبه من جراء البناء يعتبر أمراً استثنائياً، نظراً لقيام علاقة تعاقدية بينه وبين المقاول أو المهندس ، ومن ثم فإن هذه العلاقة تحكمها قواعد المسئولية العقدية والضمان العشرى كما سنرى.

---

(٥١) السنهورى ج ٧ ص ٢٢٣ . أنظر ما يلى ص ١١٤ .

نقض ١٩٤١/٤/١٧ طعن رقم ٧٦ س ١٠ ق .

ويقرر هذا الحكم بأن المادة ٤١٣ من القانون المدنى ولو أنها تخول المقاول إعطاء المقاولة لأخر إذا لم يكن متفقاً على خلاف ذلك إلا أنها تعده مسئولاً عن عمل هذا الآخر وبناء على ذلك فإن مجرد قيام مقاول من الباطن تحت إشراف الحكومة بالعمل الذى تعاقد عليه المقاول الذى اتفقت معه لا يرفع مسئولية هذا المقاول خصوصاً إذا ورد فى شروط التعاقد ما يحمله مسئولية الأضرار الناجمة عن تنفيذ المقاول .



الفصل الثانـــى

مسئولية المقاول والمهندس بعد تسليم البناء

(الضمان المعمارى)

(أ) مسئولية عقدية يحكمها عقد المقاولة:

يرتبط المقاول أو المهندس مع المالك بعقد مقاولة يتعهد بمقتضاه الطرف الأول بإنشاء البناء أو جزء منه مقابل أجر معين يتعهد به الطرف الثانى ٠ يترتب على هذا العقد أن تنشأ التزامات فى جانب المقاول والتزامات مقابلة فى جانب صاحب العمل ٠

ومن ثم فإن المقاول أو المهندس يلتزم بإتمام البناء فى الوقت المتفق عليه وطبقاً للشروط والمواصفات الواردة فى العقد ، فإذا لم تكن هناك شروط وجب إتباع العرف وأصول الصناعة والفن فى مجال البناء ٠ وهذا الالتزام يكون بتحقيق نتيجة هى تسليم البناء أو العمل محل الاتفاق ، والاخلال بتنفيذه يثير المسئولية العقدية فى مواجهة المالك ، الذى يكون له طبقاً للقواعد العامة الحق فى الدفع بعدم تنفيذ الالتزامات التى تقع عليه أو المطالبة بفسخ العقد أو المطالبة بالتنفيذ العينى أن كان ممكناً أو المطالبة بالتعويض بحسب الأحوال[٥٢] .

وتقدير الاخلال بتنفيذ الالتزام يتم عادة عند تسليم البناء إلا أنه إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف

---

(٥٢) نقض ١٩٥١/٤/١٥ س ٢ ص ٦٤٢ ٠
نقض ١٩٥٤/٤/٢٢ س ٥ ص ٧٨٨ ٠
محمد كامل مرسى ، العقود المسماه ، ج ٤ ، ١٩٥٣ ، ص ٧٤٣ ٠
محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة ١٩٦٢ ص ٨٩ ٠

للعقد كعدم تدعيم الأساس أو تعميقه أو مخالفة السمك المتفق عليه للجدارن ، جاز لرب العمل أن يطلب إما بفسخ العقد وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة ٢٠٩[٥٣] •على أنه يجوز فسخ العقد فى الحال دون حاجة إلى تعيين أجل، إذا كان إصلاح ما فى طريقة التنفيذ من عيب مستحيلاً (م٦٥٠)•

ويضمن المقاول المادة التى يقدمها والصنعة التىيلتزم بها فى عقد المقاولة • والأصل أن كل عقود المقاولة تخضع للقواعد العامة فى الضمان التى ينص عليها القانونى المدنى ، إلا أن المشرع خص عقد مقاولة البناء والمنشآت بوجه عام بأحكام خاصة مشددة للضمان نظراً لخطورة العيوب التى قد توجد بالمبانى وما يستتبع ذلك من تهدم أو تصدع يترتب عليه إصابة المالك والغير بأضرار جسيمة ، هذا بالإضافة إلى أن تلك العيوب لاتظهر عادة إلا بعد مرور فترة من الزمن ويصعب اكتشافها من قبل رب العمل عند التسليم لأنه عادة ما يكون غير فنى وغير خبير بصناعة البناء وهندسة المعمار •

(ب) ضمان المهندس المعمارى والمقاول لعيوب البناء (الضمان المعمارى)

تنص المادة ٦٠١ من التقنين المدنى على ما يأتى:

١- " يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشأت ثابتة أخرى ، وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ، مالم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات" •

---

(٥٣) السنهورى ، ج ٧ ص ٧٩ •

٢- " ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

٣- وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل ".

٤- " ولاتسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن"[٥٤] .

---

(٥٤) ونورد بهذه المناسبة النصوص المقابلة فى القانون الفرنسى والتى تعتبر الأصل التاريخى للقانون المصرى ، والتى سنشير إليها دائما لعقد المقارنة فى ثنايا البحث .

عالج التقنين المدنى الفرنسى فى صياغته الأصلية لسنة ١٨٠٤ ذلك فى مادتين هما:

المادة ١٧٩٢ التى كانت تنص على أنه " إذا تهدم البناء المشيد مقابل أجر مقدر جزافاً ، تهدماً كلياً أو جزئياً ، وكان هذا التهدم ناشئاً عن عيب فى البناء ، أو حتى عن عيب فى الأرض ذاتها . فإن المهندسين المعماريين والمقاولين يسألون عن هذا التهدم فى خلال عدة سنوات" .

أما المادة ٢٢٧٠ فكانت تقضى بأن تنقضى مسئولية المهندس المعمارى والمقاولين عن ضمان الأعمال الكبيرة التى قاموا بتنفيذها أو بالأشراف عليها بعد عشر سنوات .

ولكن تم تعديل المادتين بالقانون الصادر فى ٣ يناير ١٩٦٧ ثم القانون الصادر فى ٤ يناير ١٩٧٨ ومن ثم فإن الصياغة الجديدة هى:

تقضى المادة ١٧٩٢ بأن " كل معمارى يتولى تشييد عمل يكون مسئولاً بقوة القانون نحو رب العمل أو من تئول إليه ملكية العمل ، عن الأضرار ، حتى تلك الناتجة عن عيب فى الأرض ، التى تعرض للخطر متانة العمل وصلابته أو التى تصيبه فى أحد عناصره التأسيسية ، أو أحد عناصره التجهيزية ، والتى يترتب عليها أن يصير العمل غير صالح للغرض الذى شيد من أجله . وتنتفى هذه المسئولية إذا ما أثبت المعمارى أن الأضرار ترجع إلى سبب أجنبى" .

يعتبر معمارياً يتولى تشييد عمل فى هذا القانون:

١ - كل مهندس معمارى ، مقاول ، فنـــى أو أى شخص آخر يرتبط مع رب العمل بعقد مقاولة .

٢ - كل شخص يبيع العمل بعد إتمام تشييده ، سواء كان قد شيده بنفسه أو بواسطة آخرين .
==

== ٣ - كل شخص يقوم بمهمة تشابه مهمة مؤجر العمل (المعمارى) على الرغم من أنه يتصرف بإعتباره وكيلاً عن مالك العمل " ٠

" تمتد قرينة المسئولية المقررة فى المادة ١٧٩٢ لتشمل أيضاً الأضرار التى تصيب متانة عناصر التجهيز فى البناء ، ولكن فقط إذا كانت تلك العناصر تشكل جسماً ، على نحو غير قابل للإنفصال ، مع أعمال المنافع العامة للمبنى ، أو مع الأعمال المتعلقة بتأسيسه ، بهيكله ، بأسواره أو بمظلاته" ٠

" ويعتبر عنصر التجهيز مشكلاً جسماً ، على نحو غير قابل للإنفصال مع أحد الأعمال المشار إليها فى الفقرة السابقة ، كلما استحال تركيب العنصر أو رفعه أو استبداله دون تهدم أو إتلاف أو رفع مواد من هذا العمل المشار إليه" ٠

" عناصر التجهيز الأخرى فى المبنى تكون محلاً لضمان حسن أدائها لوظائفها لمدة سنتين على الأقل من تاريخ تقبل العمل" ٠

" كل صانـــع لعمل ، أو جزء من عمل ، أو لعنصر من عناصر التجهيز فى العمل ، صممت وإنتجت لكى تفى بأغراض خاصة به وفقاً لمواصفات دقيقة معينة سلفاً ، يكون مسئولاً مسئولية تضامنية عن الالتزامات المفروضة فى المواد ١٧٩٢ ، ٢/١٧٩٢ ، ٣/١٩٧٢ ، والملقاة على عاتق المقاول الذى قام بإستعمال هذا العمل أو الجزء من العمل أو العنصر التجهيزى فيه ، طبقاً للقواعد الموضوعة من قبل الصانع، ودون إجراء أى تعديل عليها" ٠

" ويكون فى حكم الصانع فى هذه المادة ، من يستورد عملاً مصنوعاً ، أو جزءاً من علم مصنوع ، أو عنصراً من عناصر التجهيز فى العمل مصنوع بالخارج" ٠

" كذلك من يقدم العمل المصنوع على أساس أنه من صنعه ، وذلك بوضع اسمه أو ماركته أو أى علامة مميزة له عليه "٠

" يقع باطلاً كل شرط فى العقد يكون من مقتضاه استبعاد المسئولية المنصوص عليها فى المواد ١٧٩٢ ، ١/١٧٩٢ ، ٢/١٧٩٢ أو الحد من هذه المسئولية ، أو استبعاد الضمان المنصوص عليه فى المادة ٣/١٧٩٢ أو التضييق من نطاقه ، أو استبعاد التضامن المنصوص عليه فى المادة ٤/١٧٩٢ أو الحد منه " ٠

" يقصد بالتقبل فى هذا القانون ، التصرف الذى يعلن فيه رب العمل أنه قد قبل العمل ، سواء بتحفظ أبداه عليه أو بدون تحفظ ، ويتم التقبل بناء على طلب الطرف الآخر الأكثر حرصاً ، أما ودياً أو إذ تعذر ذلك بناء على حكم القضاء ، وفى جميع الأحوال ينبغى النطق بالتقبل فى حضور جميع الأطراف المعينين " ٠

" يمتد ضمان تملم التشطيب الذى يلتزم به المقاول فى أثناء سنة من وقت التقبل ، إلى إصلاح كل خلل أشار إليه رب العمل ، سواء عن طريق ما أبداه من تحفظات فى محضر التقبل ، أو بإخطار كتابى بالنسبة للعيوب الأخرى التى لم يتم اكتشافها إلا بعد التقبل" ٠

" وتحدد المدد اللازمة لإجراء هذه الإصلاحات بالإتفاق بين رب العمل والمقاول المعنى٠ وفى حالة عدم الإتفاق ، أو فى حالة عدم التنفيذ فى المدد المحددة، يجوز==

يتناول النص ضمان المهندس المعمارى والمقاول لتهدم المبانى والمنشآت وما قد يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها ٠ ونظراً لتعلق هذا الضمان بالمبانى والمنشآت وتفردها به فإننا نقترح تسميته بالضمان المعمارى٠

والتعرف على هذا النوع من الضمان يمكن أن يتم من خلال التعرض لأحكامه بعد تحديد نطاق تطبيقه٠

المبحث الأول

نطاق تطبيق الضمان المعمارى

يضمن المهندس المعمارى والمقاول لصاحب العمل مايحدث بالمبانى والمنشآت خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى وما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها ٠ أى أن نطاق تطبيق هذا الضمان يتحدد من حيث الأطراف والموضوع والزمان٠

== لرب العمل بعد إعذار المقاول ، أن ينفذ هذه الاصلاحات على نفقة المقاول المسئول، ويثبت تمام تنفيذ الأعمال التى يتطلبها ضمان تمام التشطيب ، بإتفاق الأطراف ، وألا بواسطة القضاء ، ولايشمل هذا الضمان الأعمال اللازمة لمعالجة الآثار المترتبة على الاستهلاك أو الاستعمال العادى" ٠

أما المادة ٢٢٧٠ فأصبحت تقضى بأن " كل شخص طبيعى أو معنوى يمكن أن تنعقد مسئوليته طبقاً للمواد ١٧٩٢ إلى ٤/١٧٩٢ من هذا التقنين ، يتحلل من المسئوليات والضمانات الواقعين على عاتقه طبقا للمواد ١٧٩٢ إلى ٢/١٧٩٢ ، بإنقضاء عشر سنوات من تاريخ تقبل الأعمال ، أو طبقا للمادة ٣/١٧٩٢ ، بانقضاء المدة المنصوص عليها فى هذه المادة" ٠

أنظر فى هذه الترجمة والأصل الفرنسى لها ناجى ياقوت ، مسئولية المعماريين ص ١٨ ٠

المطلب الأول

أطراف الضمان المعمارى

يرتبط الضمان بوجود عقد مقاولة يرد على مبان أو منشآت ثابتة، ومن ثم فإن أطراف هذا العقد هم أطراف الضمان ، المهندس أو المقاول من جهة وصاحب العمل من جهة أخرى ٠

الفرع الأول

صاحب الحق فى الضمان

(أ) رب العمل هو المالك:

الأصل أن صاحب الحق فى الضمان هو رب العمل الذى يكون طرفاً فى عقد المقاولة مع المقاول أو المهندس(٥٥) ٠ويستوى أن يكون قد أبرم العقد بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه أو يمثله ، ومن ثم فإن دعوى الضمان يمكن ممارستها من قبل أو عن طريق نائبه ٠ فالشخص المعنوى هو رب العمل رغم أن ممثله هو الذى يبرم العقد ويتولى دعوى الضمان٠

وغالباً ما يكون رب العمل هو المالك للمبنى أو المنشآت ، إلا أن الأمر يمكن أن يختلف أحياناً ٠ فقد تتولى وزارة أو هيئة أو شركة التعاقد مع مقاول معين على بناء مساكن بهدف تمليكها لطبقة شعبية أو لأبناء مهنة معينة ٠ فهنا يثور التساؤل حول صاحب الحق فى ممارسة دعوى الضمان : رب العمل (الوزارة أو الهيئة أو الشركة) أم الملاك؟

تعبر دعوى الضمان أثرعن آثارعقد المقاولة الوارد على البناء،

---

(٥٥) B.Boubli, la respousabilite et l' assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs, 2' ed n. 195.

وعلى هذا فهى تخص رب العمل الذى يكون طرفا فى هذا العقد ٠ وتعد تلك الدعوى من مستلزمات البناء لأن من شأنها تقويته ومن ثم فهى ترتبط به وتنتقل إلى المالك مع انتقال ملكيته[٥٦] ٠ ولذا فقبل تسليم الشخص المعنوى البناء للمتسفيدين وتحديد الملاك تكون الهيئة أو الوزارة أو الشركة هى صاحبة دعوى الضمان بإعتبارها رب العمل ، أما بعد التسليم فيمكن للملاك كذلك ممارستها بأنفسهم أو من خلال اتحاد الملاك ٠ ويمكن لهؤلاء الرجوع على رب العمل الذى يستطيع بدوره اختصام المقاول أو المهندس ٠

(ب) ملكية الشقق والطبقات ــ اتحاد الملاك:

ونفس الحكم فى حالة عمارات التمليك التى يقوم الأفراد أو الشركات ببنائها بأنفسهم أو من خلال التعاقد مع مقاول أو مهندس ثم يتم بيعها فى صورة وحدات منفصلة ٠ هنا يستطيع الملاك الرجوع على المالك الأصلى البائع بدعوى ضمان العيوب الخفية الناشئة عن عقد البيع طبقاً للقواعد العامة ، ويستطيع هذا بدوره الرجوع على المهندس أو المقاول بدعوى الضمان الناشئة من عقد المقاولة بل وله أن يدخلهما ضامنين فى دعوى العيب التى يرفعها عليه المشترى ٠ إلا أن الملاك يستطيعون الرجوع مباشرة على المهندس أو المقاول بتلك الدعوى لأنها أفضل بكثير من الدعوى الأولى[٥٧] ٠ ويمكن الرجوع على المالك نفسه بتلك الدعوى ــ وليست دعوى ضمان العيوب الخفية ــ إذا كان هو الذى تولى عملية البناء بنفسه أى انعقدت له سلطة الإشراف والسيطرة من خلال تشغيل العمال والفنيين تحت إمرته أى كتابعين له ٠

وفى حالة **ملكية الشقق والطبقات** يتولى اتحاد الملاك ممارسة

---

(٥٦) A. Caston, la responsabilite des architectectes 2' ed. 1979. P.165.

(٥٧) السنهورى ص ١١١ ، لبيب شنب ص ١٣٤ ، كامل مرسى ص ٩٠٥ ٠

دعوى الضمان ٠ ووجود اتحاد ملاك فى الملكية المشتركة للعقار المقسم إلى طبقات أو شقق يعتبر أمراً جوازياً فى القانون المدنى ، أما فى قانون الايجار فإن قيام هذا الاتحاد يكون وجوبياً إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق خمساً وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص ٠ وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكاً واحداً ولو تعددوا[٥٨] ٠

ويتولى الاتحاد الدعوى سواء كان التهدم أو العيب فى الأجزاء المشتركة أم فى جزء خاص بأحد الملاك ٠ ولكن ذلك لايمنع هذا المالك من ممارسة الدعوى بنفسه ٠

ودعوى الضمان المعمارى تقتصر على المالك أو رب العمل ضد المقاول أو المهندس ولكن هذا أو ذاك لايستطيع ممارسة تلك الدعوى **ضد المقاول** من الباطن ٠ فهذا الضمان المشدد قرره المشرع لمصلحة رب العمل فى مواجهة **المقاول الأصلى** نظراً لأنه يكون عـــادة غير فنى وليست له الخبرة التى تمكنه من تبين العيوب فى البناء، أما المقاول الأصلى والمقاول من الباطن فهما من الناحية الفنية متساويان ، فليس هناك إذن حاجة لاستحداث مسئولية استثنائية فيما بينهما[٥٩] ، إذ يمكن الاكتفاء بالقواعد العامة التى تقضى " بأن ينتهى التزام المقاول من الباطن بمجرد أن يتسلم المقاول الأصلى الأعمال التى قام بهـــا مع تمكنه من فحصها والكشف عما بها من عيوب ٠ فإذا ظهرت عيـــوب خفية بعد ذلك ، لم يكن المقاول من الباطن مسئولاً إلا بالقدر وإلى المدة التـــى يقضـــى بها عرف الحرفة ، فلا يكون ملتزماً

---

(٥٨) المواد ٨٦٢ ومابعدها من القانون المدنى ، والمواد ٧٢ ، ٧٣ من قانون الإيجار رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(٥٩) مجموعة الأعمال التحضيريه ٥ ص ٢٣ ٠

بالضمان إذا ظهر عيب خلال عشر سنوات"[٦٠] .

(ج) إنتقال الحق فى الضمان:

ينتقل الحق فى الضمان إلى **الخلف العام** كورثة رب العمل مثلاً.

ويستطيع **الدائنون** كذلك ممارسة هذا الحق من خلال الدعوى غير المباشرة لأنه ذا طبيعة مالية ولا يتعلق بشخص المدين.

وينتقل هذا الحق أخيراً إلى **الخلف الخاص** لأنه من مستلزمات البناء كما رأينا . وبالتالى يستطيع المشترى أن يرجع بالضمان على المهندس أو المقاول إذا تهدم البناء أو ظهر فيه عيب بعد انتقال الملكية إليه ولكن قبل انقضاء مدة العشر سنوات التى يقوم خلالها الضمان[٦١].

" ويجوز للمشترى أن يرجع على بائعه بضمان العيب ، وفى هذه الحالة يكون للبائع — وهو رب العمل — أن يرجع بدوره على المهندس أو المقاول بالضمان ، وله أن يدخلهما ضامنين فى دعوى العيب التى يرفعها عليه المشترى . ويرجع الخلف الخاص على المهندس أو المقاول بالضمان حتى لو لم يكن له حق الرجوع بالضمان على السلف ، كما لو كان موهوباً له وليس له حق الرجوع بالضمان على الواهب ، فإنه يرجع بالرغم من ذلك بالضمان على المهندس أو المقاول ، لأن دعوى الضمان قد انتقلت إلى الموهوب له مع العقـــار

---

(٦٠) السنهورى ص ١١٢ .

(٦١) B.Soinne, la responsabilite des architects et entrepreneurs apres la reception des travaux, Th. Paris 1969, P. 204.

Civ. 28 oct. 1975 B.C. III. P. 312.

Boubli, Soliloque Pur, la trans mission de l' action en garantie J.C.P. 1974, 1. 2646.

الموهوب بعقد الهبة"[١] .

الفرع الثانـــى

الملتزم بالضمان

الغصن الأول

المهندس المعمارى والمقاول ، مفهوم ، قصور النص

تلقى المادة ٦٥١ عبء الضمان على كل من المهندس المعمارى و المقاول ، وتكون المسئولية بينهما بالتضامن.

ونظراً لتعقد العمليات المعمارية فى العصر الحديث وتزايد أعداد المشتركين فيها طبقاً لتنوع التخصصات وما يستتبع ذلك من اشتراك المسئولية وصعوبة تحديدها ، وسع القضاء الفرنسى ، واستجاب له المشرع الحديث ، دائرة الضمان فامتدت لتشمل كل من يرتبط مع المالك بعقد مقاوله أو بيع أو توريد للإشتراك فى عملية البناء ، ومن ثم يعتبر ملتزماً بالضمان كل من المهندس (مصمم أو إنشائى أو منفذ أو استشارى) ، المقاول ، المكاتب الاستشارية والفنية ، من يبيع البناء بعد إتمامه سواء كان قد شيده بنفسه أو بواسطة آخرين ، صانعى مواد البناء وتجهيزاته ، والمستوردين لتلك الأشياء[٢] .

ولا شك فى أهمية هذا التوسع حيث يدعم الضمان المعمارى من جهة ويضمن جدية عمليات البناء والإنشاءات من جهة أخرى . وكنا

---

(١) السنهورى ص ١١١ .

(٢) أنظر النصوص الواردة فيما سبق ص ٧٩ .

Malinvaud et Jestaz, De la Promation immobiliere, Palloz 2' ed. 1980 P. 339.

Roussel, op. Cit. A. 12

نأمل إمتداد يد التعديل إلى نص المادة ٦٥١ بمناسبة صدور قوانين التخطيط العمارنى الحديثة[٣] وذلك استجابة للتطور الحديث فى النشاط المعمارى ، فهذا النشاط لم يعد قاصرا على المهندس المعمارى والمقاول ولم تعد عملية البناء قاصرة على فرد أو أفراد معينين بل يساهم فيها على استقلال أكثر من فرد أو جهة كل بحسب تخصصه ودائرة عمله ٠

وانتظار لهذا التعديل ليس أمامنا سوى محاولة تحديد الملتزمين بالضمان فى الوضع الحالى أى مفهوم المهندس المعمارى والمقاول ٠

من المتفق عليه أن كل من يرتبط مع المالك بعقد مقاولة للقيام بعمل المهندس المعمارى أو المقاول بخصوص منشآت ثابتة يلتزم بالضمان ٠ ويكفى القيام بمهمة المهندس المعمارى أو المقاول ولا يشترط: مؤهلات علمية ، أو انتساب الشخص إلى المهنة أو القيد بالنقابة ٠ ومن ثم يلتزم بالضمان المقاول الذى يضع التصميم ويقوم بتنفيذه ولو لم يحمل أى مؤهل ، وكذلك الحال بالنسبة للمهندس الميكانيكى أو الكيمائى الذى يقوم بعمل المهندس المعمارى[٤] ٠

ويبدو الأمر يسيراً فى حالة اتفاق المالك مع مهندس معمارى ومقاول أو مع أحدهما على إنشاء بناء له بمواصفات وبشروط معينة ، فهنا يلتزم المهندس أو المقاول المتعاقد بالضمان ٠ وتلك هى الصورة التى واجهها المشرع المصرى فى عام ١٩٤٩ ٠ ومن ثم يبدو النص قاصر إذا طبق على أرض الواقع العملى حالياً من ناحيتين:

الأولى: قد يقوم المالك بالتعاقد مع أكثر من مهندس بهدف اتمام عمليات البناء ، إذ يمكن أن يشترك فى العمل مهندس مصمم ، ومهندس

---

(٣) القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ، انظر ما يلى ص ٣١٣ ٠

(٤) السنهورى ص ١٠٩ ٠

استشارى ومهندس مشرف على التنفيذ أو إنشائى[٥] ٠ وكل من هؤلاء يعمل على استقلال فى نطاق مهمة وتخصص محدد ٠ فهل تمتد دائرة الضمان إليهم جميعاً ؟

يذهب الفقه إلى أن الضمان قاصر على **المهندس المعمارى** طبقاً لصريح نص المادة ٦٥١ ٠ لأن النص افترض أن هذا المهندس هو المسئول عن عمل هؤلاء المهندسين[٦] .

لايمكن التسليم بهذا الافتراض إلا إذا كان هؤلاء المهندسين يتبعون المهندس المعمارى أى يعملون تحت أمرته وإشرافه أى تربطهم به عقود عمل أو عقود مقاولة من الباطن ٠ أما فى غير ذلك فإنه يصعب القول بهذه المسئولية ، وكل ما يخضعون له هو العقد الذى يربط كل منهم بالمالك وتثور مسئوليتهم العقدية طبقاً للقواعد العامة دون الخضوع لأحكام الضمان التى تقتصر للأسف على المهندس المعمارى٠

ولعل هذا ما أحس به المشرع حديثاً عند إصداره قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حيث نص على وجوب تأمين المسئولية المدنية للمهندس والمقاول ٠ فقد أغفل لفظ المعمارى وبذلك أطلق لفظ المهندس ليشمل كل المهندسين المشاركين فى عملية البناء ٠ وهذا المسلك المحمود نأمل أن تتبعه خطوة تالية بهدف التنسيق بين النصين لإرتباطهما ، حيث يتضمن النص الثانى التأمين من المسئولية المنصوص عليها بالنص الأول كما سنرى٠

وإنتظاراً لذلك نأمل أن يأخذ القضاء لفظ المهندس المعمارى بمعناه الواسع ليشمل كل المهندسين المشاركين فى عملية البناء ،

---

(٥) ناجى ياقوت ص ٣٣ ٠

(٦) عبد الودود يحيى ، مسئولية المهندسين والمقاولين والتأمين منها ، مصر المعاصرة العدد ٣٧٦ ص ١٢٨ ٠

وسنـــدنا فى ذلك من جهة أن نية المشرع قد عبرت عن ذلك فى القانون الجديد بإطلاق لفظ المهندس ، ومن جهة أخرى فإن لفظ المهندس المعمارى يعد ترجمة للكلمة الفرنسية architecte • وهى تعنى ـــ طبقاً لتعريف قانون الواجبات المهنية بفرنسا(٧) ـــ المهنى الذى يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها • فهو فنان artiste يضع التصميم وفنى technicien يشرف على حسن تنفيذه ، بل ويمكن أن يمتد دوره إلى القيام بالجانب المالى والإدارى للمشروع كمراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه والقيام بالإجراءات الإدارية ، وهو يشرف وينسق بين كل جوانب العملية ويساعد المالك فى التأكد من سلامة البناء عند تسلمه من المقاول(٨) ، لذلك يقع على عاتقه دور النصح role de conseil (٩) •

هذا المفهوم الواسع للفظ architecte المقابل لكلمة المهندس المعمارى التى أستعملها المشرع يؤيد اتجاهنا فى تفسيرها على نحو يشمل كل طوائف المهندسين المشاركين فى عملية البناء أى أنهم يلتزمون بالضمان العشرى المنصوص عليه •

الثانية: أما عن **المقاول** فهو الذى يتعهد بالإتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات ، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه • والأصل أن المقاول ـــ مالم يكن هناك اتفاق مخالف ـــ هو الذى يزود العمل بما يحتاجه من أشخاص ومواد

---

(٧) Code Guadet – Code des devoirs professionnels.

(٨) R. Saint-Chamas, l' architecte, P. 77

Liet-Veau, la Profession de J' architecte 20 ed Paris 1963.

Civ. 10 mars 1981 J.C.P. 1981. 191.

(٩) Civ. 31 Jan. 1966 J.P. 1966. Ll. 14659.

وأدوات ، وأنه يقوم بالتنفيذ طبقاً لخطة وتصميم المهندس المعمارى وتحت إشرافه وطبقاً لتعليماته ، إلا أن هذا لايمنع استقلاله فى تنفيذ ذلك، وإلا فقد صفته كمقاول وأصبح تابعاً للمهندس أو المالك(١٠) ٠

الأصل فى المقاول إذن أنه شخص تنفيذى ولكن ذلك لاينفى عنه صفته كفنى ، ومن ثم فهو ليس مجرد آلة صماء بل يلتزم بإتباع المواصفات الفنية المعروفة وبذل العناية المعهودة من رجال مهنته(١١)٠ لذلك يقيم القضاء مسئوليته فى حالة تنفيذه لأعمال خاطئة دون أن يبدى النصح للمالك أو المهندس أو يلفت انظارهما إلى ذلك(١٢)٠ ولا يعفيه من المسئولية الإدعاء بأن دوره قاصر على تنفيذ التصميمات والتعليمات الموضوعة(١٣) ، ولكنه لا يلتزم إلا بالكشف عن الأخطاء والعيوب التى يمكن أن تتضح لرجل من أواسط مهنته٠

ويمكن أن يمتد دور المقاول بحسب الاتفاق ليشمل مهمة المهندس ، فهنا يضمن كل العيوب التى من شأنها أن تنسب إلى هذا الأخير ، أى أن التزامه بالضمان يزداد اتساعاً ٠

وقد يشترك أكثر من مقاول فى العمل : مقاول خرسانة وآخر للبناء وآخر للنجارة أو السباكة إلى غير ذلك ٠ فهنا تمتد دائرة الضمان

---

(١٠) نقض ١٩٧٧/١/٣١ س ٣٨ ص ٣٢٢ ٠

(١١) P.Peter, la resnonsabilite decennale des architectes et entrepreneurs, Päris 1963 P. 34.

(١٢) نقض ١٩٦٦/١٢/٨ س ١٧ ص ١٨٣٠ ٠

نقض ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ ص ٨١ ٠

(١٣) كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى يتضمن نصاً مقتضاه أنه:

أ - يجوز لمقاول البناء أن يقف العمل إذا قرر الخبراء أن تنفيذ التصميم الموضوع لا يمكن أن يتم دون خطر على سلامة البناء ٠

ب- ولكن يجب عليه أن يعود إلى اتمام البناء متى بين الخبراء ما يجب إدخاله على التصميم من تعديلات لتوقى الخطر٠مجموعة الأعمال التحضيرية٣ ص٤٦١ ٠

لتشملهم جميعاً ، وتقع المسئولية النهائية لكل منهم عن الجزء من العمل الذى قام به.

الغصن الثانى

إقامة المبانى وبيعها

يثير تطبيق المادة ٦٥١ مشكلة أخرى من حيث تحديد الالتزام بالضمان فى حالة إقامة المبانى وبيعها : فالنص يواجه الفرض البسيط الذى يقوم فيه المالك بالتعاقد مع مقاول أو مهندس على بناء مبنى خاص به ،فهنا لا تثور صعوبة فى تحديد صاحب الحق فى الضمان والملتزم به ،وقد يقوم المالك ببيع البناء أو أجزاء منه ،فهنا ينتقل الضمان إلى الخلف الخاص لأنه متصل بالبناء ويعتبر من مستلزماته كما رأينا(١٤).

ولكن الفرض الأكثر صعوبة هو ذلك الذى يحدث كثيراً لأن ، حيث يقوم فرد (مهندس أو مقاول أو شخص عادى) أو شخص معنوى (شركة أو هيئة ..) ببناء عمارات وبيعها فى صورة وحدات (شقق أو طبقات) . فالشخص هو صاحب العمل وهو الذى يتولاه بنفسه ، مستخدماً فى ذلك عمال وفنيين ومهندسين يعملون تحت إشرافه وإمرته ، وقد يستعين ببعض المقاولين فى عمليات جزئية ولكن كل ذلك لا يؤثر فى سيطرته على عملية البناء وتوجيهه لها والتنسيق بين جوانبها ، أى تنعقد له صفة المقاول فى مواجه نفسه كمالك . وتنعقد له صفة أخرى بعد أو أثناء ذلك وهى كونــه بائعاً ، إذ قد يقوم ببيع وحدات البناء أثناء التنفيذ أو بعده.

فإذا حدث تهدم أو ظهرت عيوب بالبناء بعد التسليم فما نوع الضمان الذى يستطيع الملاك الاستناد إليه ومن الملتزم به؟

---

(١٤) ما سبق ص ٨٥ .

لاشك أن البائع هنا هو الملتزم بالضمان • ولكن هل الضمان الناشئ من عقد البيع أم الضمان المعمارى (المادة ٦٥١) ؟ •

لا جدال فى أحقية الملاك فى الاستناد إلى الضمان العام الخاص بالعيوب الخفية أن توافرت شروطه نظراً لوجود عقد البيع ، ولكن هذا الضمان – كما عرضنا – لايحقق الحماية المطلوبة فى مجال البناء بسبب ضعفه وضيق نطاقه وإمكان تعديله أو الإعفاء منه ، وهذا الذى دفع المشرع إلى وضع الضمان المعمارى•

لذلك فإن البائع سيطالب بخضوعه للضمان العام دون الضمان المعمارى وسنده فى ذلك أن ما يربطه بالمشترى ليس سوى عقد البيع ، وأن الضمان المعمارى يرتبط بوجود عقد مقاولة وتوافر صفة المهندس أو المقاول فى من يلتزم بالضمان وهذا أمر غير قائم•

لاشك فى وجاهة ذلك التفسير الذى يتفق مع الصياغة الحرفية لنص المادة ٦٥١ ، ولكن الأخذ به فى الظروف الراهنة يفقد النص جانباً كبيراً من أهميته ونطاق تطبيقه ، إذ الفرض الذى نحن بصدده هو الذى يغلب فيه وقوع حوادث البناء نظراً لأزمة الاسكان التى تدفع الكثير إلى الإسراع وعدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء بقصد تحقيق الربح ، فهم سيتولون بيع البناء وتنتهى صلتهم به وغالباً ما تظهر العيوب بعد فترة زمنية معينة ، حيث يصعب بعد ذلك الرجوع عليهم طبقاً لضمان العيوب الخفية ، لذا تظهر الحاجة وتبدو أهمية تطبيق أحكام الضمان المعمارى •

لذلك واجه المشرع الفرنسى حديثاً صراحة هذا الفرض وإعتبر كل شخص يبيع بناء بعد اتمامه ، سواء كان قد شيده بنفسه أو بواسطة آخرين ، فى حكم المهندس المعمارى وبالتالى يلتزم بالضمان(١٥) .

---

(١٥) المادة ١٧٩٢ /٢ •

وموقف المشرع هذا ليس إلا تقنيناً لما كان القضاء يسير عليه ، حيث أظهر مرونة كبيرة فى تطبيق نص المادة ١٧٩٢ من القانون المدنى الفرنسى المقابلة للمادة ٦٥١ من التقنين المدنى المصرى[١٦] ، لهذا تأمل من قضائنا – إنتظاراً للتعديل – أن يدخل الفرض محل البحثتحت لواء المادة المذكورة استناداً إلى روح النص والحكمة منه من جهة ، وإلى أن هذا حكم خاص (الضمان المعمارى) يقيد الحكم العام الخاص بضمان العيوب الخفية من جهة أخرى · ويجب أخيراً تغليب صفة المقاول على صفة البائع فى نفس الشخص· فالبائع كان رب العمل والقائم به فى نفس الوقت ، وانتقال الملكية منه لايمنع مسئوليته عن العمل الذى قام به أى التزامه بالضمان · ويبدو ذلك جلياً فى الفرض الذى يبيع فيه المالك الوحدات بالمبنى أثناء القيام بالتنفيذ ، فهناك يفقد صفة المالك ويستمر فى العمل لاتمام التزامه بالتسليم·

الغصن الثالث
تعدد الملتزمين بالضمان (تضامنهم ، توزيع المسئولية بينهم)

(أ) تضامن الملتزمين بالضمان:

إذا اشترك فى عملية البناء مهندس ومقاول أو أكثر فإنهم مسئولون بالتضامن عما قد يصيب البناء من تهدم أو عيوب تهدد سلامته خلال العشر سنوات التالية لتسليمه · وعلى هذا يستطيع الدائن

== J.L. Costa, la respousabilite des Constructeurs d' apres la loi du 4 Jan. 1978 D. 1979, 35 .

(١٦) فرغم تردد القضاء الفرنسى إلا أنه كان يقضى بالضمان المعمارى على البائع فى هذه الحالة وكان يجيز اشتراطه فى عقد البيع·

Civ 3' 7 mai 1971, 13 mars 1973, 19 Jan. 1977, g nov 1977 A. Roussel, op. Cit. A12.

بالضمان أن يقيم الدعوى عليهم جميعاً أو على أحدهم ويطالبه بالتعويض كاملاً ، ثم يرجع من دفع التعويض على الآخرين كل بقدر نصيبه ، والأصل أن تكون المسئولية بينهم بالتساوى ، إلا إذا عين القاضى نصيب كل منهم فى التعويض بحسب جسامة الخطأ المنسوب إليه[١٧] .

تلك هى القواعد العامة التى نصت عليها المادة ١٦٩ فى حالة تعدد المسئولين عن الفعل الضار ، فهل كان المشرع فى حاجة إلى النص فى المادة ٦٥١ على أن " يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ٠٠" ؟ .

---

(١٧) نقض ١٩٦٨/٤/٢ س ١٩ ص ٧١٩ .

نقض جنائى ١٩٧٩/١٢/٣٠ س ٣٠ ص ٩٩٤ .

وتقرر محكمة النقض فى حالة تعدد المسئولين عن الفعل الضار .

من المقرر قانوناً إذا تعدد المسئولون عن عمل ضار كانوا متضامنين فى إلتزامهم بتعويض الضرر قبل المضرور إلا أن يستغرق خطأ أحدهم ما نسب إلى الآخرين من خطأ كأن يكون الفعل الضار عمدياً يفوق فى جسامته باقى الأخطاء غير المتعمدة أو يكون هو الذى دفع إلى ارتكاب الأخطاء الأخرى. الطعن ٢٤٧ لسنة ٤٤ ق ـــ جلسة ١٩٨٠/٥/٢٢ س ٣١ ص ١٤٧١ .

من المقرر طبقاً لنص المادة ١٦٩ من القانون المدنى أنه إذا تعدد المسئولون عن فعل ضار كانوا متضامنين فى التزامهم بتعويض الضرر . الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥١ ق ـــ جلسة ١٩٨٥/٢/٢١ .

التضامن بين المسئولين عن الفعل الضار مصدره القانون ـــ مؤداه ـــ م ١٦٩ مدنى . الطعن ٦٩٦ لسنة ٥٦ ق ـــ جلسة ١٩٨٩/١١/١٥ .

النص فى المادة ١٦٩ من القانون المدنى على أنه " إذا تعدد المسئولون عن عمل ضار كانوا متضامنين فى إلتزامهم بتعويض الضرر ٠٠٠ " يدل على أنه يلزم للحكم بالتضامن بين المسئولين عن التعويض اتحاد مصدر التزام كل منهم بتعويض الضرر سواء كان خطأ ثابتاً أو خطأ مفترضاً ، أما إذا تعددت مصادر الإلتزام بالتعويض بأن كان أحد الخطأين عقدياً والآخر تقصيرياً فإنهما يكونا ملتزمين بدين واحد له مصدران مختلفان ومن ثم تتضامم ذمتهما فى هذا الدين دون أن تتضامن ، إذ الالتزام التضامنى يقتضى وحدة المصدر. الطعن ٢٠٢٠ لسنة ٥٦ ق ـــ جلسة ١٩٩٠/٣/٢٥ .

تبدو أهمية النص على التضامن فى حالة الضمان المعمارى من ناحيتين:

الأولى: التضامن لا يفترض وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص القانون[١٨]. وقد وضع المشرع مبدأ عاماً هو التضامن فى المسئولية التقصيرية أما فى المسئولية التعاقدية والالتزامات الناشئة عن العقد فإن التضامن لا يفترض بل يلزم لقيامه شرط أو نص فى القانون.

وبالنسبة لمسئولية المقاول أو المهندس فإن الراجح أنها ليست مسئولية تقصيرية كما سنرى بل هى مسئولية عقدية قررها القانون[١٩]، ومن ثم فالتضامن لا يفترض فيها بل يجب النص أو الاتفاق عليه . ومن الصعب وجود هذا الاتفاق نظراً لتعدد واستقلال العقود التى تربط رب العمل بالمهندس والمقاول.

الثانية: نص المشرع على تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى **الضمان** وليس فى **المسئولية**. ونرى أن التضامن فى الضمان أقوى من التضامن فى المسئولية .

لأن التضامن فى المسئولية لا يقوم إلا إذا كان كل واحد من المسئولين قد ارتكب خطأ ، وأن يكون الخطأ الذى ارتكبه كل منهم سبباً فى إحداث الضرر ، وأن يكون الضرر الذى أحدثه كل منهم بخطئه هو ذات الضرر الذى أحدثه الآخرون ، أى أن يكون الضرر الذى وقع منهم هو ضرر واحد . يلزم إذن وحدة الضرر واشتراك كل المسئولين فى إحداثه[٢٠] . لذلك قضت محكمة النقض بأنه لا محل

---

(١٨) المادة ٢٧٩ مدنى والسنهورى ج ٣ ص ٢٩٢ .

(١٩) مايلى ص ١٤١ .

(٢٠) السنهورى ج ٢ ص ١٢٩٠ .

لتضامن المتهمين فى التعويض عند اختلاف الضرر واستقلال كل منهم بما أحدثه ولو وقعت تلك الأفعال جميعاً فى مكان واحد وزمان واحد[٢١]. وقضت كذلك بأنه إذا كان أحد المسئولين أحدث الضرر كله والآخر لم يحدث إلا بعضه ، فيكونان مسئولين بالتضامن فى البعض الذى اشتركا فيه ، وينفرد الأول بالمسئولية عما استقل بإحداثه[٢٢] .

وتطبيقاً لذلك ، إذا اعتبرنا تضامن المهندس والمقاول تضامناً فى فى المسئولية فإن هذا التضامن لن يقوم إلا إذا كان الخطأ مشتركاً بينهما. أما أن صدر الخطأ من أحدهما فإن الرجوع لايكون إلا عليه وحده.

وهذا ما كان يعبر عنه صراحة نص المادة ٨٩٧ من المشروع التمهيدى :

١- إذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميم ، دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التى أتت من التصميم دون العيوب التى ترجع إلى طريقة التنفيذ.

٢- وإذا عمل المقاول بإشراف مهندس معمارى ، أو بإشراف رب العمل وقد جعل نفسه مكان المهندس المعمارى ، فلا يكون المقاول مسئولاً إلا عن العيوب التى تقع فى التنفيذ دون العيوب التى تأتى من الغلط أو عدم التبصر فى وضع التصميم.

٣- إذا كان كل من المهندس المعمارى والمقاول مسئولاً عما وقع فى العمل من عيب ، كانا متضامنين فى المسئولية" .

---

(٢١) نقض جنائى ١٩٥٤/١٠/١١ س ٦ ص ٤٩ .

(٢٢) نقض جنائى ١٩١٨/٢/١٦ المجموعة الرسمية ١٩ ص ٧٠ .

أى أنـــه طبقاً للفقـــرة الثالثة من النص التمهيدى كان التضامن فى المسئولية وإذا كان الخطأ مشتركاً ، أما إن كان الخطأ منفرداً فـــلا تضامن ٠

ولكن النص المذكور تم تعديله ليصبح حكم المادتين الحاليتين: ٦٥١ " يضمن المهندس المعمارى والمقـــاول متضامنين ٠٠" ٦٥٢ " إذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميم دون أن يكلف " الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التى أتت من التصميم"٠

ونرى أن نص المادة ٦٥١ يقرر **التضامن فى الضمان**[٢٣] ، أى أن المهندسين والمقاولين الذين اشتركوا فى عملية البناء يضمنونه لمدة عشر سنوات ، وعلى هذا يمكن الرجوع عليهم جميعاً أو على أى منهم بمجرد حدوث التهدم أو العيب ، ولايشترط وقوع خطأ من جانب المدعى عليه وتلك ميزة التضامن فى الضمان ، ويستطيع هذا الأخير الرجوع على الآخرين أو على المخطئ منهم أو اختصامهم فى الدعوى، وعليه هو عبء اثبات الخطأ طبقاً للقواعد العامة ، وهذا ما أراده المشرع ، إذ أن صاحب العمل ليست لديه الخبرة التى تمكنه من معرفة سبب التهدم والمخطئ من بين المشتركين فى البناء ، أما هم فيما بينهم، فهذا أمر هم أقدر على معرفته واثباته أمام القضاء الذى يتولى توزيع المسئولية وبالتالى التعويض بنسبة خطأ كل منهم ٠

أما نص المادة ٦٥٢ فهو يضع المعيار لتوزيع المسئولية فيما بين المسئولين بعد ذلك كما سنرى ٠

---

(٢٣) فالنص السابق يتكلم عن المسئولية أما النص الحالى فيقرر الضمان ، قارن نفس التطور فى القانون الفرنسى بعد التعديل الحالى:

F.Maderne, le noveau regime de la responsabilite decennale, Moniteur des travaux publics n. 12, 27 mars 1987.

ونتيجة لما سبق لا يمكن للمدعى عليه دفع الضمان بعدم توافر الخطأ فى جانبه ، أو أنه يرتبط مع رب العمل بعقد مستقل عن العقود التى تربط الآخرون به ، ولا يؤثر فى إلتزامه بالتضامن استقلال خطأه عن أخطاء الآخرين سواء فى المصدر (كخطأ المهندس فى تصميم الخرسانة وخطأ مقاول النجارة فى تركيب الأجزاء الخاصة به) • أو فى الطبيعة (كأن يكون خطأ أحدهما مفترضاً والآخر ثابتاً)[٢٤] •

(ب) توزيع المسئولية بين الملتزمين بالضمان:

الرجوع فيما بينهم: يلتزم المهندس المعمارى والمقاول متضامنين بالضمان قبل رب العمل ، ولكن فيما بينهم يوزع التعويض بنسبة خطأ كل منهم ، وتنظم العلاقة فيما بينهم طبقاً للقواعد العامة فى المسئولية التقصيرية ، نظراً لعدم وجود علاقة تعاقدية تربطهم ، ومن ثم يقوم كل منهم بإثبات خطأ الآخر طبقاً لتلك القواعد[٢٥] •

وفى حالة تعذر تحديد الخطأ تقسم المسئولية بينهم بالتساوى • وفى حالة إفلاس أحدهم فإن الآخرين يتحملون نصيبه[٢٦]، لهذا تبدو أهمية عملية التأمين على المسئولية كما سنرى •

فإذا قام أحدهم بدفع التعويض كاملاً لرب العمل كان له الرجوع بعد ذلك على الآخرين بدعوى المسئولية التقصيرية وذلك بإثبات خطأ

---

(٢٤) حتى أن البعض يرى أن المشرع فى هذا المجال يكون قد استحدث نوعاً من المسئولية الجماعية لكل المعماريين المشاركين فى العمل ، دون تفرقة •

Malinvaud et Jestaz, J.C.P. 1978. 1 . 2900.

(٢٥) Civ. 16 fev. 1972 B.C.III.P. 78.

تعدد الأخطاء الموجبة لوقوع الحادث يوجب مساءلة كل من أسهم فيها أياً كان قدر خطئه • الطعنان ٥١٧٤ ، ٥٤٢٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٦ •

(٢٦) نقض ١٩٦٤/٤/٢ س ١٥ ص ١٠٢٢ •

نقض ١٩٧٢/٣/٩ س ٢٣ ص ٣٦٤ •

المدعى عليه الذى كان السبب فى الضرر محل التعويض[٢٧]، ويستطيع من يرجع منهم على الآخر أن يحل محل رب العمل فى حقوقه مستعملاً فى ذلك دعوى الحلول[٢٨] . وتلك الدعوى أفضل من الأولى لأنه لن يكون بحاجة لإثبات خطأ المدعى عليه بل يكفى أن يحدث العيب أو التهدم فى نطاق العمل الذى يلتزم به ، فهذا يعد فى ذاته خطأ يستوجب الضمان لأن الالتزام هنا بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية . ولايمكن دفع المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبى[٢٩] .

الغصن الرابع

مجال مسئولية كل من المهندس والمقاول

(أ) *مجال مسئولية المهندس:*

بالنسبة **للمهندس المعمارى** إذا اقتصر دوره على وضع التصميم ، دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التى أتت من التصميم[٣٠] ، أى أنه لايسأل عن العيوب التى ترجع إلى طريقة التنفيذ.

ويعتبر المهندس مسئولاً كذلك عن العيب فى الأرض ذاتها طالما كان من الممكن كشفه وفقاً لقواعد الفن ، أما إذا استحال كشف العيب وفقاً لهذه القواعد فإن ذلك يكون فى حكم القوة القاهرة ، ولايكون المهندس مسئولاً عنه[٣١] .

---

(٢٧) المواد ٢٩٧ : ٢٩٩ مدنى .
نقض ١٩٣٦/٥/٢٥ المجموعة الرسمية ٣٧ رقم ١٩٣ .
نقض ١٩٧٦/٥/٣ س ٢٧ ص ١٠٥٦ .

(٢٨) المادة ٣٢٦ مدنى ، السنهورى ج ٣ ص ٤١٠ ، شنب ص ١٤٢ .

(٢٩) نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ .

(٣٠) المادة ٦٥٢ مدنى .

(٣١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٣ .

وإذا كانت الأعمال التى يقوم بها المهندس لا تستدعى فحص الأرض للكشف عن عيوبها ، كما فى أعمال الزخرفة ، فإنه لا يكون مسئولا عن عيب فى الأرض أو فى البناء الذى يقوم بزخرفته[٣٢] . أما إن كانت حقيقة الأرض معروفة ، كما هو الأمر فى بناء رصيف على جانب ضفة النيل ، فإن المهندس يكون مسئولاً إذا هو لم يجر الاختبارات اللازمة فى مثل هذه الحالة للبناء على أساس صلب[٣٣].

وقد حكم كذلك بأن من واجبات المهندس المعمارى أن يلاحظ عند وضع الرسم أحكام القوانين المتعلقة بالجوار وقيود البناء وحقوق الارتفاق سواء ما كان منها مفروضاً بحكم القانون أو ناشئاً عن الاتفاق أو بسبب موقع الأرض الطبيعى ، وله فى سبيل ذلك أن يكلف المالك بتقديم مستندات ملكية الأرض المطلوب اقامة البناء عليها حتى يتأكد من ذلك كله ، فإذا امتنع المالك عن تقديمها إليه التزم بأن يحصل منه على إقرار بشأن حقوق الارتفاق أو القيود التى تحيط بها علماً[٣٤] .

ويسأل المهندس أخيراً عن الأخطاء التى تقع من المقاول فى التنفيذ إذا كان مكلفاً بالإشراف على هذا التنفيذ ، حتى لو لم يكن هو الذى أختار المقاول ، أو لو لم يكن قد وضع التصميم ، إذ يكفى قبوله للإشراف ، مما يجعل مسئوليته تثور فى أغلب الأحوال الى جانب مسئولية المقاول ، حتى القضاء يعتبره فى حكم الضامن لأعمال المقاول وذلك نظراً لما يقع على عاتقه من إدارة direction وإشراف Surveillance . فهو يدير العمل ويعطى التعليمات اللازمة لتنفيذه طبقاً للتصميمات وقواعد الفن المطلوبة ويشرف على هذا التنفيذ حتى يتأكد من تمامه ودقته[٣٥] .

---

(٣٢) استئناف مختلط ١٩٠١/٥/٣٠ م ١٣ ص ٣٤٧ .

(٣٣) استئناف مختلط ١٩٠٨/٣/٥ م ٢٠ ص ١١١ ، ١٩٣٥/٢/٢١ م ٤٧ ص ١٦٣ السنهورى ج٧ ص ١١٤ ، لبيب شنب ص ١٣٦ .

(٣٤) مصر الوطنية ١٩٤٤/١٠/٣١ المحاماة ٢٦ ص ٢٦٢ .

(٣٥) نقض ١٩٧٣/١١/٢٧ س ٢٤ ص ١١٣٦ .

(ب) مجال مسئولية المقاول:

أما عن **المقاول** فإنه إذا عمل بإشراف مهندس معمارى أو بإشراف رب العمل وقد جعل نفسه مكان المهندس المعمارى ، فلا يكون المقاول مسئولاً إلا عن العيوب التى تقع فى التنفيذ دون العيوب التى تأتى من الغلط أو عدم التبصر فى وضع التصميم(٣٦).

أما إذا كان المقاول هو الذى وضع التصميم ، فإنه يكون مسئولاً عن عيوبه وعن عيوب التنفيذ جميعاً ، وإذا تبنى التصميم وتحمل مسئوليته ، فإنه يكون مسئولاً عما فيه من عيوب(٣٧). وذلك لأن المقاول ليس مجرد آلة صماء بل هو رجل فنى يجب عليه مراعاة الأصول الفنية المعروفة لرجل من أواسط مهنتة .

فإذا تبين للمقاول وجود عيب فى التصميم فله أن يقف العمل ولا يعود إليه إلا بعد إصلاح العيب . وهذا ما كان ينص عليه صراحة المشروع التمهيدى للقانون المدنى فى المادة ٨٩٠ : ١- " يجوز لمقاول البنـــــاء أن يقف العمل إذا قرر الخبراء أن تنفيذ التصميم الموضوع لا يمكن أن يتم دون خطر على سلامة البناء .

٢- ولكن يجب عليه أن يعود إلى إتمام البناء متى بين الخبراء ما يجب إدخاله على التصميم من تعديلات لتوقى الخطر"(٣٨).

وتطبيقاً لذلك حكم بأن المقاول الذى لايشتغل تحت إشراف مهندس معمارى وتولى عمل بناء سقط ونجم عن سقوطه وفاة أشخاص وإصابة آخرين يكون مسئولاً عن ذلك متى كان سقوط هذا البناء يرجع

---

(٣٦) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى ٥ ص ٢٥ .

(٣٧) استئناف مختلط ٢٨/١١/١٩١٦ م ٢٩ ص ٧٦ .

(٣٨) مجموعة الأعمال التحضيرية ٣ ص ٤٦١ .

لعيب فى الفن بسبب عدم متانته أو استعمال أدوات رديئة ٠ وهو مسئول سواء كان هو الذى أقام البناء أو أن ذلك كان بوسطة عمالة الذين لم يحسن مراقبتهم وإرشادهم ليكون البناء موافقاً لأصول الفن[٣٩].

وتثبت مسئولية المقاول حتى لو تدخل المالك فى العمل ولم ينفذ المقاول إلا ما أمره به المالك ، لأن من واجب المقاول أن يمتنع عن كل عمل يخالف أصول الفن ولو أمره به المالك[٤٠] ٠ لايعتبر المقاول تابعاً للمالك فى عمله ، ولايكون المالك مسئولاً عن عمل المقاول إلا إذا احتفظ فى عقد المقاولة بإدارة الأعمال والإشراف عليها بطريقة فعلية من الوجهة الفنية[٤١]. ولايكفى أن المالك يدفعه اهتمامه الشخصى الى التواجد بمحل العمل لملاحظة سيرة بصفة عامة ، بل يكون المقاول هو المسئول وحده عن أعماله التى ينشأ عنها ضرر للغير[٤٢].

وأن وجود مهندس من قبل المالك لمراقبة أعمال المقاول لا يخلى هذا الأخير من مسئوليته أمام صاحب البناء إذا أخل بشروط العقد

---

(٣٩) مصر استئناف ١٩٢٨/٥/١١ م ٢٩ ص ٢٥ ٠

مصر ١٩٢٧/٦/٨ المحاماة ٨ ص ٥٩ ٠

(٤٠) نفس الموضع :

Civ. 27 mars 1979 D. 1979. 238.

Civ. 28 mai 1979 D. 1979. 501.

Civ. 14 mars 1973 B.C. III. N. 204.

(٤١) يلتزم المهندس المعمارى والمقاول بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ولا يكون صاحب العمل مسئولاً عن فعل المقاول الذى اتفق معه على القيام بالعمل ومتضامناً معه إلا إذا كان المقاول يعمل بإشراف صاحب العمل وفى مركز التابع له لأن التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن لكن ينبغى أن يرد إلى نص فى القانون أو اتفاق ، ويتعين على الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين فى غير غموض الأساس الذى استند إليه فى ذلك٠ الطعن ٤٥٠٣ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٨/١/١١ ٠

(٤٢) استئناف ١٩٣١/٣/١٩ المحاماة ١٢٥ ص ٥٧ ٠

أو لم يراع فى عمله أصول الفن وقواعده ولو تلقى من المهندس تعليمات تخالف تلك الأصول ، لأن المقاول مستقل فى عمله عن المهندس فيما يدخل فى حدود صناعته ، وقد تقررت مسئوليته عن خطئه الفنى الجسيم أمام المالك حتى ولو أذنه فى ذلك صاحب الملك نفسه(٤٣) .

(ج) الخطأ المشترك بين المهندس والمقاول:

ويراعى القاضى نسبة خطأ كل من المهندس والمقاول عند تقسيمه للمسئولية فيما بينهما ، فإذا كان هناك خطأ فى التنفيذ أو فى المواد المستعملة وكان المهندس مشرفاً على التنفيذ ، فلا شك فى تحمل المهندس نسبة من الخطأ ، إلا أن خطأ المقاول يكون عادة أكثر جسامة(٤٤). أما إن كان العيب فى التصميم أو فى الأرض وكان من الممكن لمقاول عادى تبينه ، فإن المقاول يتحمل نسبة من الخطأ لقيامه بالتنفيذ دون التنبيه لوجود العيب ، ولكن خطأ المهندس يكون أكثر جسامة . وتتأكد مسئولية المقاول عن عيوب التصميم فى حالة تبنيه له وتحمله لمسئوليته(٤٥) .

الغصن الخامس
المسئولية عن عيوب مواد البناء

كثيراً ما تكون المواد المستعملة السبب فى العيوب التى تصيب المبانى والمنشآت ، فيثير ذلك عدة تساؤلات حول تحديد المسئول من جهة والدعاوى التى يمكن استعمالها للحصول على التعويض من جهة أخرى . فهل تقع المسئولية على المقاول أو المهندس الذى قدم المادة

---

(٤٣) استئناف ١٩٣١/٥/٥ المحاماة ١٢ ص ١١٦ .

(٤٤) استئناف مختلط ١٩١٣/٢/١٩ م ٢٥ ص ١٨٥ .

(٤٥) استئناف مختلط ١٩١٦/٢/٢٨ م ٢٩ ص ٧٦ .

والعمل ؟ وهل تتغير تلك المسئولية فى حالة تقديم رب العمل للمادة ؟ أو هل تقع المسئولية على البائع أو المورد لتلك المواد والصانع لها؟ وماذا عن السبيل للحصول على التعويض ، هل يتم من خلال دعوى ضمان العيوب الخفية الناتجة عن عقد البيع ؟ أم من خلال دعوى الضمان المعمارى؟

لاشك أن مجرد حدوث العيب والتهدم بالبناء يعطى رب العمل الحق فى الرجوع بدعوى الضمان المعمارى على المهندس أو المقاول. فهل يستطيع هذا بدوره أن يدفع مسئوليته بالسبب الأجنبى الذى يتمثل فى المادة المعيبة التى قدمها رب العمل؟

(أ) تقديم رب العمل للمادة المعيبة:

أن كون المادة المعيبة المقدمة من رب العمل هى السبب فى العيب الذى لحق البناء قد يكون عاملاً فى تخفيف مسئولية المهندس أو المقاول أى تؤخذ فى الحسبان عند تقدير قيمة التعويض ، أى يخفض القاضى التعويض بمقدار الخطأ المنسوب لرب العمل . إلا أن ذلك لا يعفى المهندس أو المقاول من المسئولية ، حيث يلتزم المقاول (والمهندس كمشرف على التنفيذ) بالتأكد من سلامة المادة وصلاحيتها قبل استعمالها والكشف عن العيوب التى بها طبقاً للمستوى الفنى المطلوب من رجل مثله ، وتنبيه رب العمل إلى ذلك[٤٦] . فإذا أصر هذا الأخير على استعمال المواد المعيبة كان للمهندس أو المقاول الحق فى الإمتناع عن التنفيذ ، ونرى أنه يمكن الاحتكام إلى الخبراء فى هذه الحالة لتبين مدى صلاحية المواد[٤٧] ومدى الحاجة الى تغييـرها .

---

(٤٦) Civ. 10 mars 1981 J.C.P. 1981 P. 191.

(٤٧) قياساً على حالة تبين المقاول لوجود خطأ فى التصميم (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٣ ص ٤٦١) .

ونرى أن خير وسيلة لدفع المسئولية فى هذه الحالة هى الحصول على إقرار كتابى من المالك بإصراره على استعمال تلك المواد .

وقد كانت المادة ٨٦٩ من المشروع التمهيدى تنص على أنه:

١- إذا حدثت أو ظهرت أثناء العمل عيوب فى المادة التى قدمها رب العمل ، أو قامت عوامل أخرى من شأنها أن تعوق تنفيذ العمل فى أحوال ملائمة ، وجب على المقاول أن يخطر رب العمل فوراً بذلك.

٢- فإذا أهمل فى الإخطار ، كان مسئولاً عن كل ما يترتب على إهماله من نتائج" . وكانت المادة ٨٩١ من نفس المشروع تضيف: "لايكون العامل أو الصانع مسئولاً قبل رب العمل عن إغفال الأخطار المنصوص عليه فى المادة ٨٦٩ (السابقة) إذا كان ما ظهر فى أثناء التنفيذ وبسببه ، ومن عيوب فى المادة ، خفياً بحيث ما كان يستطيع عامل مثله أن يعلم بها"[٤٨] .

تلك الأحكام يمكن تطبيقها الآن لأن استبعادها ليس من قبيل العدول عنها ، لكونها ترديداً للقواعد العامة الواجبة التطبيق[٤٩] .

(ب) تقديم المقاول أو المهندس للمادة المعيبة:

إذا قدم المقاول أو المهندس المادة كلها أو بعضها كان مسئولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل (م ٦٤٨) .

يرى البعض أن العقد القائم بين المقاول والمالك الذى يلتزم فيه الأول بتقديم المادة والصنعة ذا طبيعة مختلطة ويرتب آثار البيع والمقاولة . فالمقاول يكون بائعاً للمادة ويضمن ما فيها من عيوب ضمان البائع للعيوب الخفية . فإذا كان عيب البناء راجعاً إلى تعيب

---

(٤٨) نفس الموضع ج ٥ ص ١٣ .

(٤٩) السنهورى ج ٧ ص ٧٤ .

المواد أمكن الرجوع على المقاول الذى قدمها بدعوى ضمان العيوب الخفية المتولدة عن عقد البيع ۰ وهنا يجب إثبات وجود التعيب بالمواد قبل استخدامها ، وأنه كرب عمل لم يكن يعلم العيب ولم يكن فى وسعه تبينه ۰ وتسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم الشيئ إلى رب العمل ولو لم يكشف العيب إلا بعد ذلك مالم يقبل المقاول الالتزام بالضمان لمدة أطول ۰ على أنه لايجوز للمقاول التمســك بالسنة لتمام التقادم إذا أثبت صاحب العامل أنه تعمد إخفاء العيب غشاء منه(٥٠) .

أما أن كان عيب البناء راجعاً إلى سوء صنعه المقاول أو المهندس فإن الرجوع عليه يكون بدعوى الضمان المعمارى ومدتها عشر سنوات من تسليم البناء۰

ولكن القضاء الفرنسى رفض منذ البداية هذا الرأى واعتبر العقد مقاولة فقط رغم قيام المقاول بتوريد المادة ، ويلتزم هذا الأخير بتحقيق نتيجة هى سلامة البناء المقدم مدة عشر سنوات ، ومجرد ظهور عيب البناء يعطى الحق فى الرجوع عليه بدعوى الضمان المعمارى دون ما بحث فى سبب العيب ، فهناك قرينة على خطأه ولا يستطيع دفع مسئوليته إلا بإثبات السبب الأجنبى(٥١) .

والسبب الأجنبى كما نعلم قد يتمثل فى القوة القاهرة أو الحادث الفجائى أو خطأ المضرور أو خطأ الغير ، فهل يستطيع المقاول أن يتخلص من المسئولية بدفعه بأن تعيب البناء راجع إلى تعيب المواد وهذا بدوره مرجعه خطأ الغير المورد أو الصانع ؟

---

(٥٠) Planiol note sous. Civ. 18 oct. 1911. D.P. 1912. I. 113.

(٥١) Civ. 6 dec. 1972 J.C.P. 1972. II. 17621.
Civ. 4 nov. 1971 B.C.III.P.383.

يرفض القضاء ، من خلال تشدده بصفة عامة فى مواجهـــــة المهنيين ، مثل هذا الدفع • فالمقاول بحكم مهنته وخبرته ينبغى عليه القيام بالفحوص والاختبارات اللازمة للتأكد من صلاحية المادة واختيار النوع الملائم منها ، ومن ثم فهو يسأل دائماً عن العيوب التى قد تكون بها[٥٢] وإن كان ذلك لايمنع من امكان رجوعه بعد ذلك على المورد الذى باعها له وهذا بدوره يستطيع الرجوع على الصانع • كل ذلك طبقاً لأحكام دعوى ضمان العيوب الخفية الناتجة عن عقد البيع[٥٣] .

(ج) رجوع المقاول على المورد والصانع:

ورجوع المقاول على المورد وهذا بدوره على الصانع من خلال ضمان العيوب الخفية يقتضى إثبات أسبقية وجود العيب على تسلم المواد ، وأن هـــذا العيب خفياً وغير معلوم للمقاول المشترى ما لم يكن البائع قد أكد له خلو المواد من العيب أو قام بإخفائه غشاً منه[٥٤] • ومن الطبيعى ألا تقبل دعوى الضمان إذا كان تعيب المواد راجع إلى سوء استعمالها أو استخدامها فى غير ما خصصت له من أغراض[٥٥] .

---

(٥٢) Civ. 9 nov. 1964. B.C.I. P. 378.

H.Mazeaud, la resp. Contractuelle des entreprencurs et la reception des travaux, Melanges Savatier. 145.

(٥٣) Ghestin, la respousabilite des fobricants et distributeurs Trazaux de l' univ. de Paris 1975 P. 64.

Malinvaud, la responsalilite Civile du fabricant en droit francais. G.P.1973.2.463.

(٥٤) أنظر المواد ٤٤٦ : ٤٤٥ مدنى • وانظر مؤلفنا عقد البيع ١٩٩٩ •

(٥٥) Civ. 15 dec. 1965 B.C.I.P. 547.

ولكن يعيب دعوى ضمان العيوب الخفية أنها تسقط بالتقادم بعد سنة من وقت تسليم الشيئ المبيع ، مالم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطــول أو كان قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه ، بينما يلتزم المقاول بالضمان ازاء المالك مدة عشر سنوات .

لذلك أظهر القضاء الفرنسى ، فى المقابل للتشدد السابق على المقاول ، مرونة كبيرة لتيسير رجوع المقاول بالتعويض ، الذى التزم بدفعه للمالك ، على المورد أو الصانع من خلال استعمال دعوى ضمان العيوب الخفية(٥٦) .

فمن ناحية يبدأ سريان مدة تقادم تلك الدعوى ابتداء من الوقت الذى يقوم فيه المالك بالرجوع على المقاول بدعوى الضمان المعمارى عند تعيب البناء أو تهدمه . وينبغى على المقاول استعمال دعواه بمجرد رفع الدعوى عليه من المالك ، ومن ثم فإنه يفقد دعواه إذا انتظر صدور حكم بإدانته وإلزامه بالتعويض(٥٧). وقد ساعد القضـــاء على ذلك تقادم دعوى ضمان العيوب الخفية وأن كانت تتقادم بمــرور ٣٠ سنة إلا أن القانون الفرنسى يلزم المشترى برفعها خلال مدة قصيرة (Bref delai) ولكن ما هى تلك المدة ومتى يبدأ سريانها؟ يترك الأمر لتقدير القضاء(٥٩) .

---

(٥٦) G.Bonet et B. gross, la reparation des dommages Causes aux Construction par les vices des materiaux, J.C.P. 1974.I.2602.

(٥٧) Malinvaud, la responsabilite Civile du Vendeur a reaison des vices de la Chose J.C.P. 1968, I. 2153 Makinvaud, note sous Civ. 5 Jan. 1972 J.C.P. 1973.II. 17340 Com. 17 Juin 1950 B.C.IV P. 505.

(٥٨) Com.17 Juin 1950 B.C.IV P. 505.

Civ 18 avr. 1972 B.C. III. P. 172.

ولكن ذلك لا يمكن الأخذ به فى القانون المصرى الذى يحدد مدة تقادم تلك الدعوى بسنة من وقت تسلم الشيئ مالم يكن هناك اتفاق مخالف أو غش من قبل البائع ٠ ونتيجة لذلك فإن المقاول المصرى لايستطيع أن يرجع على البائع أو الصانع إذا ما ظهر تعيب البناء الراجع الى تعيب المواد ورجع عليه المالك لأن ذلك يحدث غالباً بعد أن تكون دعوى ضمان العيوب الخفية قدسقطت بالتقادم لمرور أكثر من سنة على تسلم المواد ٠ لذلك نرى أن المقاول يستطيع الرجوع على المورد أو الصانع بدعوى أخرى هى دعوى المسئولية التقصيرية كما سنرى الآن٠

ومن جهة أخرى فإن المورد أو البائع المدعى عليه فى دعوى ضمان العيوب الخفية يلتزم ليس فقط برد ثمن المواد المعيبة بل كذلك بتعويض المقاول عن كل الأضرار التى تلحقه بسبب رجوع المالك عليه بدعوى الضمان المعمارى[٥٩] .

ومن جهة ثالثة فإن المقاول لا يلتزم بالرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المورد الذى تعاقد معه ، بل يمكنه الرجوع مباشرة على البائع الأصلى أو الصانع دون المرور بالوسطاء[٦٠] .

(د) رجوع المالك على المورد والصانع:

يعطى القضاء المالك الحق فى الرجوع مباشرة على المورد أو الصانع الذى باع المواد للمقاول ، هذا مع احتفاظه بحقه فى الرجوع على هذا الأخير بدعوى الضمان المعمارى٠ والرجوع قد تبدو ميزته

(٥٩) G.Bonet et B. gross, op. Cit.

(٦٠) Gross, la notion d' abligation de garantie dans le droit des Contrats , these, Nancy. 1964 n. 199.

فى الفرض الذى يحدث فيه تعيب البناء الناتج عن تعيب المواد بعد مرور مدة ضمان المقاول له ٠ وهذا الرجوع قد يستند إلى المسئولية التقصيرية أو المسئولية التعاقدية ٠

فمن ناحية يستند المالك إلى المسئولية التقصيرية للرجوع على البائع أو الصانع بالتعويض عن الأضرار التى أصابته بسبب تعيب المواد التى باعها للمقاول لأنه ليس طرفاً فى عقد البيع ، إذ هو من الغير بالنسبة لهذا العقد ٠ وإخلال البائع بإلتزامه بتسليم مواد غير معيبة يعتبر خطأ عقدياً فى مواجهة المقاول المشترى ٠ إلا أن هذا الإخلال يعتبر بالنسبة للغير خطأ تقصيرياً[٦١] ٠

ومن ناحية أخرى فإن المالك يمكن أن يرجع على البائع أو الصانع بنفس دعوى المقاول الناشئة عن عقد البيع وهى دعـــوى ضمان العيوب الخفية[٦٢] ٠ويبرر البعض ذلك بأن تلك الدعوى تنتقل من المقاول إلى المالك بإعتباره خلفاً خاصاً له ، إذ هى من مستلزمات مواد البناء التى اشتراها المقاول وانتقلت ملكيتها إلى المالك فالعقد الذى يربط المقاول بالمالك فى حالة إحضار الأول المواد يكون ذا طبيعة مختلطة : مقاولة وبيع ٠ ولكن الرأى الراجح يرى أن عقد البيع بين المقاول وبائع المواد يتضمن اشتراطاً لمصلحة الغير وهو المالك ، إذ يستطيع هذا الأخير استعمال دعوى ضمان العيوب الخفية المشترطة لمصلحة المقاول ومصلحته فى عقد البيع[٦٣] ٠

---

(٦١) Civ. 18 avr. 1972 B.C. III. P. 167.

Caston, les actions ouvertes au maitre de l' ouvrage et a l' entrepreneur en cas de Vice de materiaux, A.J.P.I. 1971. 756.

(٦٢) Civ. 3 Juill. 1968 J.C.P. 1969. II. 15860 note Soinne.

Civ. 23 Mars 1968, D. 1970 note Jestory

(٦٣) Soinne, note soud Civ. 3 Juill. 1968, Precite.

وطبقاً لمبدأ عدم جواز الجمع بين المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية فإنه فى حالة توافر شروطهما فإن الأولى هى التى تقبل ٠

الغصن السادس
المسئولية عن أخطاء العمال والفنيين والمقاولين من الباطن

(أ) المسئولية عن أخطاء العمال والفنيين:

رأينا أن الأخطاء الصادرة من **العمال والفنيين** أثناء فترة تنفيذ العمل تعطى للمضرور الحق فى الحصول على تعويض عنها من المهندس أو المقاول أو المالك على حسب الأحوال ٠ أى من يتبعه العامل أو الفنى ٠ فمن تتوافر له منهم السلطة الفعلية فى رقابة وتوجيه العامل الفنى الذى يعمل تحت إمرته وإشرافه يكون مسئولاً عن أخطائه مسئولية المتبوع عن أفعال تابعه(٦٤) ٠

ونفس الحكم إذا صدر بعد التسليم عيب أو تهدم فى البناء فإن الرجوع يكون على المهندس أو المقاول بدعوى الضمان المعمارى حتى لو كان السبب فى ذلك الخطأ الصادر من العمال والفنيين ٠

وليس المالك فى حاجة إلى إثبات الخطأ الصادر من هؤلاء ٠ إذ أن الضمان المعمارى يقوم على أن التزام المقاول هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ،وإن الاخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما(٦٥) ٠

ويقيم القانون المدنى فى المادة ١٧٤ مسئولية المتبوع عن الضرر الذى يحدثه تابعه بعمله غير المشروع على خطأ مفترض فى

---

(٦٤) ما سبق ص ٧٤ ٠

(٦٥) نقض ١٩٤١/٤/١٧ س ١٠ طعن رقم ٧٦ ٠
نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ ٠

جانب المتبوع فرضاً لا يقبل إثبات العكس ، مرجعة سوء اختياره لتابعه وتقصيره فى رقابته • وهى مسئولية تبعية مقررة بحكم القانون لمصلحة المضرور تقوم على فكرة الضمان القانونى • فالمتبوع يعتبر فى حكم الكفيل المتضامن كفالة مصدرها القانون وليس العقد ، ومن ثم فإن للمتبوع الحق فى الرجوع على تابعه ، لا على أساس أنه مسئول معه بل لأنه مسئول عنه • ويستطيع المتبوع أن يرجع على التابع بالدعوى الشخصية المنصوص عليها فى المادة ٣٢٤ مدنى التى تقضى بأنه إذا قام الغير بوفاء الدين كان له حق الرجوع على المدين بقدر ما دفعه ، ويمكنه كذلك الرجوع على التابع بدعوى الحلول المنصوص عليها فى المادة ٧٩٩ من القانون المدنى والتى ليست إلا تطبيقاً للقاعدة العامة فى الحلول القانونى المنصوص عليها فى المادة ٣٢٦ والتى تقضى بإن الموفى يحل محل الدائن الذى استوفى حقة إذا كان الموفى ملزماً بوفاء الدين عن المدين• ولكن يجب على المتبوع إذا اراد الرجوع على تابعه أن يثبت خطأه ، ولا يمكنه الاستناد إلى الخطأ المفترض الذى يكون مقرراً لمصلحة المضرور فى علاقته بالتابع[٦٦] .

---

(٦٦) نقض ١٩٧٤/١٢/٣١ س ٢٥ ص ١٥١٩ •

نقض ١٩٧٦/٥/٨ س ٢٩ ص ١١٨٠ •

نقض ١٩٧٩/٥/١٠ الموسوعة الذهبية ج ٩ ص ٨١ •

إذ كانت مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه غير المشروعة هى ــ وعلى ماجرى به قضاء به قضاء هذه المحكمة ــ مسئولية تبعية مقررة بحكم القانون لمصلحة المضرور وتقوم على فكرة الضمان القانونى فيعتبر المتبوع فى حكم الكفيل المتضامن كفالة مصدرها القانون وليس العقد بحيث إذا أوفى المتبوع التعويض كان له أن يرجع به كله على تابعه محدث الضرر فى الحدود التى يكون فيها التابع مسئولاً عن تعويض هذا الضرر وذلك إعمالاً لحكم المادة ١٧٥ من القانون المدنى ــ مثلما يرجع الكفيل المتضامن على المدين الذى كفله لأنه المسئول عنه وليس مسئولاً معه إلا أن للتابع فى حالة الرجوع عليه من متبوعة أن يتمسك فى مواجهته ليس فقط بالدفوع التى كان له أن يتمسك بها فى مواجهة المضرور ، بل أيضا بما قد يكون لديه من دفوع قبل هذا المتبوع • لما كان ذلك وكان المطعون ضده قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الخطأ الذى تسبب عنه المضرور هو خطأ مرفقى تسأل الهيئة الطاعنة وحدها عن التعويض عنه وليس خطأ شخصياً حتى يجوز

أى أن المقاول أو المهندس لا يستطيع التخلص من التزامه بالضمان قبل المالك استناداً إلى الأخطاء الصادرة من العمال والفنيين ، فهو يسأل عن الخطأ الصادر منهم حتى لو كان رب العمل هو الذى يمده بهم ، إذ لايهم أن يكون المتبوع حراً فى اختيار تابعه، ويكفى تحقق رابطة التبعية من خلال ما يكون للمتبوع على التابع من سلطة فعليه فى رقابته وتوجيهه(٦٧) .

(ب) المسئولية عن أخطاء المقاول من الباطن:

ويسأل المهندس أو المقاول كذلك عن الأخطاء الصادرة من **المقاول من الباطن** • إذ تنص المادة ٦٦١ على :

١- يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل فى جملته أو فى جزء منه إلى مقاول من الباطن إذا لم يمنعه من ذلك شرط فى العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية •

٢- "ولكنه يبقى فى هذه الحالة مسئولاً عن المقاول من الباطن قبل رب العمل" •

لهذا قضت محكمة النقض بأن " المادة ٤١٣ (من القانون المدنى السابق) ولو أنها تخول المقاول إعطاء المقاولة لآخر إذا لم يكن متفقاً على خلاف ذلك إلا أنها تعده مسئولاً عن عمل هذا الآخر ، وبناء على ذلك فإن مجرد قيام مقاول من الباطن تحت إشراف الحكومة

لها الرجوع عليه به وكان الخطأ المرفقى هو الخطأ الذى ينسب إلى المرفق حتى ==
== ولو كان الذى قام به مادياً أحد العاملين به ـ ويقوم ـ على أساس أن المرفق ذاته هو الذى تسبب فى الضرر لأنه لم يؤد الخدمة العامة وفقا للقواعد التى يسير عليها سواء أكانت هذه القواعد خارجية أى وضعها المشرع ليلتزم بها المرفق أم داخلية أى سنها المرفق لنفسه ويقتضيها السير العادى للأمور • الطعن ٩٠٢ لسنة ٥١ق ـ جلسة ١٩٨٦/٦/١٩ •

(٦٧) نقض ١٩٧٨/١١/٢٣ (السنهورى ج ٢ ص ١٤٢٤) •

نقض ١٩٦٣/١٠/٢٤ س ١٤ ص ٩٧٤ •

بالعمل الذى تعاقد عليه المقاول الذى اتفقت معه لايرفع مسئولية هذا المقاول ، خصوصاً إذا كان فى شروط التعاقد ما يحمله مسئولية الأضرار الناجمة عن تنفيذ المقاولة"(٦٨) .

ومسئولية المقاول الأصلى عن الأخطاء الصادرة من المقاول من الباطن ليست مسئولية المتبوع عن فعل التابع لان هذا الاخير لا يخضع لرقابة وتوجيه الأول بل يعمل مستقلاً عنه . وترى محكمة النقض أن القانون يجعل المقاول الأصلى مسئولاً بإعتباره ضامناً لأعمال المقاول من الباطن(٦٩) .

ويستطيع المقاول الأصلى الرجوع بعد ذلك على المقاول من الباطن طبقاً للعقد المبرم بينهما ، أى القواعد العامة فى المسئولية العقدية ، فهو لايستفيد من الضمان المعمارى المقرر فى المادة ٦٥١ لأن ذلك الضمان قاصر على رب العمل نظراً لعدم خبرته، أما المقاول والمقاول من الباطن فهما من الناحية الفنية متساويان ، فليس هناك حاجة لإستحداث مسئولية استثنائية فيما بينهما(٧٠) .

وعلى هذا فإنه وفقاً للقواعد العامة " ينتهى التزام المقاول من الباطن بالضمان بمجرد أن يتسلم المقاول الأصلى الأعمال التى قام بها مع تمكنه من فحصها والكشف عما بها من عيوب . فإذا ظهرت عيوب خفية بعد ذلك " لم يكن المقاول من الباطن مسئولاً إلا بالقدر وإلى المدة التى يقضى بها عرف الحرفة ، فلا يكون ملتزماً بالضمان إذا ظهر عيب خلال عشر سنوات"(٧١) .إلا أن إدانة المقاول الأصلى فى دعوى

---

(٦٨) نقض ١٩٤١/٤/١٧ مجموعة عمر ٣ ص ٣٤٠ .

(٦٩) نقض ١٩٤٠/٦/١٣ مجموعة عمر ٣ ص ٢٤٥ .

(٧٠) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٣ .

(٧١)السنهورى ج ٧ ص ١١٢ .

الضمان المعمارى قبل رب العمل تسهل رجوعه بعد ذلك على المقاول من الباطن ، خاصة إذا كان العيب أو التهدم متعلقاً بالعمل الذى قام به هذا الأخير .

ولاشك أن ضمان المقاول الأصلى لأعمال المقاول من الباطن يعتبر خير وسيلة لدفع الأول لممارسة رقابة متزايدة وجدية متكاملة فى التأكد من جودة عمل الثانى .

ويجدر الإشارة أخيراً إلى أنه ليس هناك ما يمنع رب العمل بالرجوع مباشرة على العامل أو الفنى أو المقاول من الباطن طبقاً للقواعد العامة فى المسئولية التقصيرية ، أى بإثبات الخطأ فى جانب المسئول . إلا أنه سيفضل بالتأكيد الرجوع على المهندس أو المقاول الأصلى بدعوى الضمان المعمارى الذى يستمر عشر سنوات ويتحقق بمجرد وجود العيب أو التهدم بالبناء لأنه يقوم على قرينة الخطأ المفترض فى جانب المهندس أو المقاول الأصلى الذى يعتبر غالباً أكثر يساراً من العامل أو الفنى أو المقاول من الباطن .

المطلب الثانى

موضوع الضمان المعمارى

يرتبط الضمان المعمارى بعقد المقاولة الوارد على المبانى والمنشآت الثابتة ، ويتمثل فى ضمان ما قد يصيب تلك المبانى والمنشآت من عيوب أو تهدم خلال عشر سنوات من يوم تسليمها.

الفرع الأول

ارتباط الضمان المعمارى بعقد المقاولة

أورد المشرع الضمان المعمارى بخصوص عقد المقاولة . ونص المادة ٦٥١ صريح فى قيام هذا الضمان بين المتعاقدين فى هذا

العقد ، ومن ثم لايمكن إثارة أحكام الضمان إلا فى حالة وجود عقد مقاولة.

وهذا ما قضت فيه صراحة محكمة النقض " .. فإن ضمان المهندس المعمارى أساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ"[٧٢] . " ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل إلى المهندس المعمارى القيام بعمل لقاء أجر، **فإذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان،** وإنما تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية"[٧٣] .

ويكمن جوهر عقد المقاولة فى استقلال المقاول ، **أى أنه يعمل** مستقلاً طبقاً لشروط العقد المبرم مع رب العمل ، **أما إن كان خاضعاً** لرقابته وإشرافه ، **فإن العلاقة تكون علاقة عمل ولا مجال للحديث عن** الضمان المعمارى ، **بل تقوم مسئولية رب العمل كمتبوع عن فعل** التابع.

لهذا قضت محكمة النقض بأن ما خلص إليه الحكم استناداً إلى شروط المقاولة وتقرير الخبير من أن عمل موظفى الهيئة لم يقتصر

---

(٧٢) نقض ١٩٧٣/١١/٢٧ س ٢٤ ص ١١٤٦ .

(٧٣) نقض ١٩٧٥/٥/٢١ س ٢٦ ص ١٠٤٨ ، وقد نقضت محكمة النقض الحكم الذى قضى بمسئوليه المهندس الإنشائى عن ضمان عيوب البناء وفقاً للقواعد الخاصة المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى ، دون أن يستظهر طبيعة العلاقة بين المدعى والمدعى عليه ليبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة ، أم عن مجرد مشورة قدمها المدعى عليه بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية للفيلا ، وذلك تحقيقاً لدفاع المدعى عليه الجوهرى الذى أن صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، وهو بذلك يكون قد شابه قصور فى التسبيب مما يوجب نقضه .

على مجرد الإشراف الفنى ، بلتجاوزه إلى التدخل الايجابى فى تنفيذ العملية وهو ما تتوافر به سلطة التوجيه والرقابة فى جانب الهيئة ويؤدى إلى مساءلتها عن الفعل الخاطئ الذى وقع من المقاول بإعتباره تابعاً لها٠ ولا وجه للإحتجاج بأن الحكم لم يعمل شروط عقد المقاولة المبرم بين الطرفين فيما نص عليه من أن المقاول هو وحده المسئول عن الأضرار التى تصيب الغير من أخطائه وذلك إزاء ما حصله الحكم من ثبوت السلطة الفعلية للطاعنة على هذا المقاول فى تسيير العمل[٧٤] ٠

ولا يطبق الضمان المعمارى على عقود البيع ٠ ففى حالة بيع المقاول أو المهندس مبنى أو منشأة فإن المشترى يرجع على البائع بدعوى ضمان العيوب الخفية[٧٥] ٠ولكن المشترى يمكنه الرجوع بدعوى الضمان المعمارى بوصفه خلفاً خاصاً على من شيد البناء ٠ فإذا كان البائع هو الذى شيده فإن الرجوع عليه يكون بوصفه مقاول لا بائع كما سبق وعرضنا لذلك[٧٦] ٠

ومن جهة أخرى فإن الضمان المعمارى يقتصر على عقد المقاولة الذى يربط رب العمل بالمهندس أو المقاول ، أما فيما بين هؤلاء أى المقاولون من الباطن فتطبق القواعد العامة فى المسئولية العقدية ــ كما رأينا[٧٧] ــ ٠

---

(٧٤) نقض ١٩٧٧/١/٣١ س ٢٨ ص ٣٢٢ ٠

(٧٥) وهذا ما كان يجرى عليه القضاء الفرنسى قبل التعديل التشريعى الجديد (١٩٧٨/١/٤) الذى أصبح بمقتضاه بائع البناء خاضعاً للضمان المعمارى٠

Civ. 11 mars 1970 B.C. III. P. 74 .

Civ. 5 avr. 1978 B.C. III. P. 289.

انظر التعديل الفرنسى ما سبق ص ٧٩ ، ٩٣ ٠

(٧٦) انظر ما سبق ص ٩٢ ٠

(٧٧) ما سبق ص ١١٤ ٠

ويستوى أن يرد عقد المقاولة على عملية البناء بأكملها أو على جزء منها ، فهنا ينحصر الضمان فى ذلك الجزء ، إلا أن المهندس أو المقاول يسأن بالتضامن مع بقية المهندسين والمقاولين الذى ساهموا فى العملية كما رأينا(٧٨) .

ونظراً لارتباط الضمان بالمسئولية العقدية أى بعقد المقاولة فإنه لا يقوم إذا لم يكن هناك عقد ٠ كأن تكون العلاقة بين رب العمل والمقاول من علاقات المجاملة أو كأن يكون العقد باطلاً أو حكم بإبطاله. ففى هذه الحالات تطبق القواعد العامة فى المسئولية التقصيرية بين الأطراف ٠ وعلى العكس من ذلك فإن الضمان يقوم بالنسبة للجزء من البناء الذى تم تنفيذه (مع التضامن مع من أتم البناء) فى حالة فسخ العقد وإعتباره كأن لم يكن أو إنحلال العقد من تاريخ إنهائه لأن المسئولية فى هذه الحالة تكون عقدية سببها عدم تنفيذ العقد الذى قام صحيحا قبل فسخه(٧٩) .

وعقد المقاولة ، كتصرف قانونى يتم إثباته وفقاً للقواعد العامة فى الإثبات ٠

الفرع الثانى

ارتباط الضمان المعمارى بالمبانى والمنشآت

كان الضمان العشرى فى القانون الفرنسى قاصراً على المنشآت (l' edifice) ذات الأهمية الكبيرة les gros ouvrages ، ولكن المشرع الفرنسى استجابة للتطور العمرانى الحديث وتعقد العمليات المعمارية وما يصاحبها من صعوبات فى التفرقة فى الأنواع بسبب تداخلها

---

(٧٨) ما سبق ص ٩٤ ٠

(٧٩) جلال العدوى ، مصادر الالتزام ص ١٥٠ ٠

وترابطها وسع من نطاق الضمان ، لهذا استبدل لفظ l'edifice بلفظ ouvrage ووضع حداً للتفرقة بين المنشآت الكبيرة والمنشآت الصغيرة .

ويجمع الشراح الفرنسيون على أن هذا التعديل يعبر بوضوح على رغبة المشرع فى التوسع فى نطاق الضمان العشرى ليشمل إلى جانب المبانى بالمعنى المعروف ، كافة أعمال ومنشآت الهندسة المدنية les ouvrages de genie civil ، ومن ثم تخضع له جميع أعمال البناء والتشييد ، أياً كانت طبيعتها أو الغرض منها ، سواء للسكن أم للأغراض التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الزراعية أو الثقافية أو الرياضية أو الترفيهية أو غير ذلك من أغراض ، ويستوى أن تكون مغطاة أو مقفلة(٨٠) .

لهذا أصبح يدخل فى دائرة الضمان ما كان يستبعده القضاء قبل ذلك من أعمال ouvrages مثل إقامة الآبار والجسور وأجهزة التكييف المركزية والمداخن وملاعب التنس وساحات التزحلق(٨١)، وتدخل كذلك عناصر التجهيز les elements d'equipement سواء بمعناها العام ، أى ما يلزم من إنشاءات أولية لتوفير احتياجات الإنسان الأولية مثل الطرق والقنوات ومجارى المياه ، أو بمعناها الخاص فى حالة ارتباطها بالبناء نفسه مثل مواسير الصرف والشرب وأنابيب الغاز إلى غير ذلك(٨٢) .

---

(٨٠) T.L. Costa , D. 1979. 34.

T.Bigot, T.C.P. 1978. 1, 2923.

Malinvaud et Testaz , T.C.p. 1978. 1. 9900.

(٨١) انظر فى القضاء السابق الذى كان يستبعدها:

Civ. 9 oct. 1973 B.C. III. P. 374.

(٨٢) T.L. Costa, op. Cite.

لهذا نرى أنه لم يعد هناك مجال للخلاف الذى كان سائداً فـــى مصر حول تفسير معنى المبانى والمنشآت الداخلة فى نطاق الضمان المعمارى · فبالرغم من أن صياغة المادة ٦٥١ قد جاءت منذ البداية عامة وشاملة لكافة المبانى والمنشآت دون تفرقة ، إلا أن الشراح اختلفوا فى تحديد مضمونها تأثراً بالوضع السابق فى القانون الفرنسى·

فقد ذهب البعض إلى استبعاد حفر الآبار وشق الترع والمصارف ورصف الطرق من دائرة الضمان[٨٣] · إلا أن هذا الاستبعاد لا يتوائم مع الصياغة العامة للنص المصرى الذى جاء التعديل الفرنسى ليتفق معه فى هذا التعميم ·

ومن ثم فإن الضمان المعمارى يتعلق بالمبانى والمنشآت أياً كانت طبيعتها ومكانها (فوق أو تحت سطح الأرض) والغرض منها وشكلها والمادة الداخلة فى تكوينها ، والقيد الوحيد على ذلك هو الثبات ، أى يشترط أن تكون ثابتة يتحقق فيها عنصر الاستقرار والدوام · والـــدوام ليس معناه الأبدية بل يكفى ألا تقل مدة بقاء المنشأة عن عشر سنوات[٨٤] ·

---

(٨٣) استئناف مختلط ١٩٠١/٣/٢٨ م ١٣ ص ٢٢١ ـــ شنب ص ١٢٦ ·

وعكس ذلك : كامل مرسى ص ٩٥٦ ، والسنهورى ج ٧ ص ١٠٨ حيث أورد حكماً للاستئناف المختلط ١٩١٠/٤/٢٠ م ٢٢ ص ٢٧١ خاص بضمان رصف ساحة تزحلق ·

ناجى ياقوت ص ٩٠ حيث أورد حكماً لمحكمة النقض المصرية ١٩٧٥/٥/٢١ س ٢٦ ق ص ١٠٤٨ خاص بضمان سلامة حوض للسباحة وساحة لكرة السلة ·

(٨٤) هذا مع ملاحظة أن المبنى المتفق على بقائه مدة تقل عن عشر سنوات يمكن أن يخضع لأحكام الضمان المعمارى ولكن فى حدود المدة المتفق عليها ·

ولايهم طبيعة مادة البناء : طوب ، خشب ، زجاج ، معادن ، بلاستيك · وأنظر فى تطبيق القضاء الفرنسى للضمان المعمارى على مبنى من الزجاج لإيواء النباتات والزهور:

Civ.21 mars 1979 D. 1979. 604.

ويمكن القول بأن الضمان المعمارى يقتصر على العقارات دون المنقولات ، ولكن يحب التحفظ فى ذلك نظراً لتداخل مجال كل منها فى العصر الحديث بسبب التطور التقنى ، ففى مجال البناء أصبح من الممكن إنشاء ونقل المبانى والمنشآت دون تلف بالمعنى التقليدى من خلال المبانى سابقة التجهيز ٠

ويجب التحفظ كذلك فى القول بإستبعاد العقار بالتخصيص ، حيث توجد بعض المنقولات التى ترتبط بالمبنى أو المنشأة وتشكل جزءا لا ينفصل عنه ويمكن أن يؤدى تعيبها إلى تهديد سلامة البناء كأجهزة التكييف المركزية[٨٥] ٠

ولا يقتصر الضمان على الإنشاء construction أى البدء فى تشييد مبنى أو منشأة جديدة ، بل الأعمال الأخرى مثل التعلية أو الزيادة أو الإضافة ، وكذلك التعديل من خلال تغيير المعالم أو الغرض وعمليات الترميم والتدعيم كإستبدال وتقوية الأجزاء المتداعية[٨٦]٠ فالحكمة من الضمان تكمن فى كل تلك العمليات ٠ وهذا ما عبر عنه المشرع الحديث فى قانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء حيث " لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، إلا بعد

---

(٨٥) Civ. 12 mai 1966 B.C. III. P. 219 خاص بأجهزة التكييف المركزية ٠

Civ. 17 oct. 1973 D. 1974.3 خاص بالمساكن سابقة التصنيع ٠

(٨٦) استئناف مختلط ١٩١٤/١/٢٢ م ص ١٦٩ ٠

نقض ١٩٧٣/٦/١٢ س ٢٤ ص ٨٩٤ ٠ وهنا نقضت المحكمة حكم الاستئناف الذى قرر انقضاء مسئولية مهندس التنظيم بسبب عيوب المبانى القديمة التى اتخذت كدعامة لأعمال التعلية ٠ وقضت بأنه لا ينفى مسئولية مهندس التنظيم عن انهيار المنزل بسبب تعليته بالمخالفة للأصول الفنية لعدم تحمل المبنى القديم التعلية ، القول بعدم ملاحظته خللا ظاهريا بالمنزل عند معاينته له قبل إصداره الترخيص بتعليته ، إذ كان على المهندس أن يتأكد من قيام المالك بالإصلاح المكلف بـــه، بإعتباره إصلاحا ضروريا للمحافظة على سلامة المنزل ومنع تزايد الخلل الذى شوهد فيه٠

الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة" • وهذا الترخيص لا يجوز صرفه بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه ، والتعليات مهما بلغت قيمتها ، إلا بعد أن يقوم طالب الترخيص وثيقة تأمين تغطى المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى(٨٧) •

ولا نتفق مع ماتراه الأغلبية من استبعاد أعمال البياض والدهان والزخرفة من دائرة الضمان بحجة أنه ليس من شأنها أن تهدد سلامة البناء أو متانته(٨٨) ، لأن معيار تهديد سلامة البناء يجب الاستعانة به فى تقدير العيب الناتج عن سوء أعمال البناء ولا يمكن ربطه مقدماً بطبيعة أعمال البناء ذاتها ، ومن ثم فإن القول بأن أعمال البياض والزخرفة ليس من شأنها تهديد سلامة البناء ينطوى على قدر من التجاوز ، إذ مـــا الذى يمنع من إدخالها فى دائرة الضمان طالما وجد ضابط لتطبيق هذا الضمان وهو أن ينتج عنها التهدم الكلى أو الجزئى أو التعيب الذى من شأنه تهديد سلامة البناء •

---

(٨٧) انظر ما يلى ص ٢٦٧

(٨٨) السنهورى ج ٧ ص ١٠٧ ، شنب ص ١٢٤ •

استئناف مختلط ١٩٠١/٥/٣٠ م ١٣ ص ٣٤٧ •

ناجى ياقوت ص ٩٥ ، نزيه المهدى ، دراسة انتقادية لنطاق التأمين الإجبارى من المسئولية المدنية ، القاهرة ١٩٨٢ ص ١٩ •

عبد الناصر العطار ، تشريعات تنظيم المبانى ص ٨ •

Civ. 28 mars 1979 D. 1979. 607.

الفرع الثالث
تهدم أو تعيب البناء أو المنشأة
كسبب للضمان المعمارى

تستقر محكمة النقض على أن مفاد المادة ٦٥١ أن التزام المقاول أو المهندس هو إلتزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، وأن الاخلال بهذا الإلتزام يقوم بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة، أى أن **الضمان يتحقق بمجرد حدوث التهدم الكلى أو الجزئى فى البناء أو ظهور عيب به يترتب عليه تهديد متانته وسلامته**، ولا يستطيع المقاول أو المهندس التخلص من الضمان إلا بإثبات السبب الأجنبى كما سنرى(٨٩) .

(أ) تهدم البنــــاء:

وتهدم البناء هو تفككه أو انفصاله عن الأرض ، هذا التفكك أو الانفصال قد يصيب البناء بأكمله أو جزء منه ، أى أن التهدم قد يكون كلياً وقد يكون جزئياً ، كسقوط جزء من السقف أو الشرفة(٩٠) .

والتهدم المقصود **هو التهدم غير الإرادى** الراجع **إلى** سوء الصنعة أو سوء المواد المستعملة ، **وتفترض مسئولية المقاول أو** المهندس بمجرد حدوث التهدم دون البحث فى السبب الناجم عنه ، إلا أنه يستطيع دفع المسئولية بإثبات السبب الأجنبى ، كحريق أو غارة جوية أو خطأ الغير ، كسوء استعمال البناء ، إلا أن خطأ الغير أو خطأ المالك قد لا ينفى مسئولية المقاول ، إذ يمكن أن يكون الخطأ مشتركاً .

---

(٨٩) نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ .

(٩٠) كعدم مراعاة الأصول الفنية فى إنشاء شرفة البناء حيث لم يعمل للبلاطة التثبيت الكافى بالحائط مما أدى إلى سقوط الشرفة نتيجة ثقلها العادى . نقض جنائى ١٩٦٦/٦/٦ س ١٧ ص ٧٣٧ .

وتؤكد محكمة النقض بأنه يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ مدنى حصول تهدم بالمبنى **ولو كان ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها** وبحسب الحكم إقامة قضائه بمسئولية المقاول طبقاً لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان ٠ فإلتزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة المذكورة هو إلتزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليماً ومتينـــاً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الإلتـــزام بمجـــرد إثبـــات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما(٩١) ٠

(ب) تعيب البناء :

ويتحقق الضمان كذلك بمجرد ظهور **عيب فى البناء أو المنشأة** خلال المدة المذكورة ٠

وقد يكون العيب فى مواد البناء أو فى الصنعة ذاتها كعدم متانة الأساسات والأسقف والجدران أو عدم كفايتها أو الخلل فى تشييدها ، وقد يكون العيب فى الأرض التى قام عليها البناء ، كأن تكون الأرض هشة أو فيها مستنقعات ولم تتخذ الإجراءات التى تمليها أصول صناعة البناء من تعميق الأساس حتى يقوم على أرض صلبة(٩٢) ٠

(ج) شروط عيوب البناء الموجبة للضمان:

لا يترتب الضمان المعمارى على كل عيوب البناء بل يلـــــزم

---

(٩١) نقض ١٩٦٥/٦/١٠ س ١٦ ص ٧٣٦ ٠

(٩٢) السنهورى ج ٧ ص ١١٤ ، فقد سبق ورأينا مسئولية المهندس عن العيوب الراجعة إلى طبيعة التربة (ص ١٠٠) ، لذلك طبق القضاء الضمان المعمارى فى حالة إرساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها ، دون النزول بهذه الأساسات الى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك٠نقض١٩٦٥/٦/١٠ س ١٦ص ٧٣٦، وكذلك فى حالة تربة الأرض التى أقيم عليها حمام سباحة كانت غير متجانسة ومكونة من ردم منقول من هضاب قديمة مما أدى إلى ظهور تشرخات فى حوائط الحمام وأرضيته وكسوته ٠ نقض ١٩٦٦/١٢/٨ س ق ٢٦ ص ١٨٣٠ ٠

توافر شروط معينة هى:

أولاً : يجب أن يكون من شأن العيب تهديد متانة البناء وسلامته. ويصعب حصر العيوب التى يتوافر فيها هذا الوصف نظراً لتعقد وتداخل العمليات المعمارية فى العصر الحديث ، لهذا نرى ترك الأمر لقاضى الموضوع ليقدر طبيعة العيب مستعيناً فى ذلك بأهل الخبرة ، وتلك مسألة واقع لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض طالما بنى حكمه على أسباب سائغة[١].

ويجب ألا يقتصر الأمر على العيوب التى تهدد المتانة Solidite أو السلامة secu بالمعنى الضيق ، كتلك التى تمس الأساسات[٢] والسقف ، بل يجب أن يمتد الضمان للعيوب التى تهدد حفظ البناء Conservation ، فهذه العيوب ، نظراً لتكامل العمل المعمارى ، وأن لم تهدد البناء مباشرة إلا أن من شأنها التأثير فيه بطريق غير مباشر . وذلك مثل العيوب التى تظهر فى توصيلات المياه والصرف[٣] .ولايشترط بطبيعة الحال أن يهدد العيب البناء بأكمله بل يمكن أن يقتصر الأمر على جزء منه. ويمد القضاء الفرنسى الضمان العشرى إلى العيوب التى من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغاية التى أعد من أجلها[٤] .

---

(١) Civ. 5 nov. 1967 B.C. III. 291.

(٢) كعدم مراعاة الأصول الفنية فى تنفيذ أعمال الخرسانة المسلحة مما أدى إلى ظهور شروخ فى الأساسات . نقض ١٩٦٧/٤/١٣ س ١٨ ص ٨٣٥ .

(٣) كمخالفة الأصول الفنية عند تنفيذ الأساسات ووضع مواسير المياه وصرف المجارى والأدوات الصحية اللازمة مما أدى إلى تسرب مياه الصرف إلى المبنى وظهور شروخ فيه . نقض ١٩٧٣/٥/٣١ س ٢٤ ص ٨٥٣ .

(٤) فهناك اتجاه عام للتوسع فى مفهوم العيوب التى تثير تطبيق الضمان المعمارى ، لذلك نجد القضاء الفرنسى يستعمل عبارات تسمح بإدخال الكثير من العيوب :
Civ. 5 Tan. 1960 G.P. 1960. 1. 89.

ويستخدم العبارة الواردة بالمتن :
la construction impropre a l'usage auquel elle est destinee.
ويتمثل العيب فى ثغرات بسد (fuits a une digue) ==

أما ماعدا ذلك من العيوب فلا تدخل فى دائرة الضمان كتلك التى تتعلق بدهان الأبواب والنوافذ وأعمال الزينة وورق الحائط إلى غير ذلك(٥) .

وقد كان المشروع التمهيدى صريحاً فى هذا المعنى حيث كان يستبعـد العيوب المتعلقة " بعدم الملائمة فى ترتيب الأماكن المختلفة أو النقص فيما ينبغى أن تكون عليه من جمال فنى" إذ لا يترتب على هذه العيوب " سوى ما تقرره القواعد العامة من مسئولية تعاقدية أو تقصيرية(٦). فتنتفى المسئولية بتسلم العمل إلا إذا كان العيب خفياً فيكون الضمان لمدة قصيرة يحددها عرف الصناعة(٧) .

== ويعبر كذلك بالعيوب التى من شأنها أن تهدد متانة وحفظ البناء.

(atteinte a la solidite ou a la conservation de l' immmeuble)

بل يعتد كذلك بتلك التى تعتبر عيوباً تسبب مضايقات للمالك.

(inconvenients et .. gene)

Civ. 9 Jan 1969 B.C. III.P. 26.

Civ. 20 Juin 1966 B.C. 1.P. 289.

Civ. 10 Juill 1978 J.C. P. 1979.19130..

(٥) السنهورى ص ١١٤ ــ شنب ص ١٢٦ ــ ناجى ياقوت ص ١٢١ .

استئناف مختلط ١٩٢٦/٤/٢٩ م ٣٨ ص ٣٧٩ .

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن الخلل الذى يعرض للخطر سلامة أعمال البياض والدهان والزخرفة فحسب يتعلق بالأعمال الصغيرة ومن ثم يستبعد من نطاق المسئولية العشرية ، إذ لا يكون من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو متانته .

Civ. 25 mars 1981 B.C.III. P. 355.

إلا أن القانون الفرنسى بعد التعديل تضمن استثناءاً بالمادة ١٧٩٢/٢ مقتضاه أنه يجوز الاعتداد أيضاً بمتانة العناصر التجهيزية فى البناء ، إذا كانت هذه العناصر تشكل جسماً ، على نحو غير قابل للإنفصال عن البناء بمثابة أحد العناصر التأسيسية سواء بسواء ، ومن ثم أخضع المسئولية عن المساس بمتانته لقواعد الضمان العشرى، وليس قواعد ضمان حسن أداء الوظائف ، الذى تخضع له سائر العناصر التجهيزية الأخرى فى البناء لمدة عامين فقط من وقت تسلم العمل . أنظر ما سبق ص ٧٩ .

Civ.2, 8 Juin 1994 , B.C. 11 , n 150- 3 Mars 1993, B.C.11. , n86.

(٦) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٠ .

(٧) استئناف مختلط ١٩٢٦/٤/٢٩ م ٣٨ ص ٣٧٩ .

ثانياً : يكفى اكتشاف العيب الذى يهدد متانة وسلامة البناء خلال فترة الضمان ولو لم يؤد ذلك إلى تهدم البناء الكلى أو الجزئى ٠

لهذا قضت محكمة النقض بأن " مؤدى نص المادتين ٦٥١ ، ٦٥٤ من القانون المدنى أن ميعاد سقوط دعاوى ضمان المهندس المعمارى والمقاول يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى إليه ، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار الى تفاقمه حتى يؤدى إلى تهدم المبنى ، واضطرار صاحبه إلى هدمه"(٨) ٠

وقضت كذلك بأنه " لم تشترط المادة ٤٠٩ من القانون المدنى القديم لقيام مسئولية المقاول والمهندس المعمارى غير حدوث الخلل فى البناء ولم تنقل عن التشريع الفرنسى ما تتضمن به المادة ١٧٩٢ من ضرورة حصول التهدم الكلى أو الجزئى ، ومن ثم فإنه وفقاً لما جرى به قضاء هذه المحكمة يكفى لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى به فى البناء خللا فى متانته٠٠ "(٩) ٠

ثالثاً : تشترط محكمة النقض لقبول دعوى الضمان " أن يكون العيب المدعى به فى البناء خفياً بحيث لا يكون فى استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسلم ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية مع فارق فى مدة الضمان إذ جعلها القانون فى حالة خلل البناء مدة عشر سنين كاملة"(١٠) ٠

فبذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس إلى ما بعد تسلم المبانى ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عند المقاولة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسلم البناء مقبولاً بحالته الظاهرة التى هو عليها ٠ ويجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى به فى البناء خللاً فى متانته وأن يكون

(٨) نقض ١٩٧٣/٥/٣١ ٢٤ ص ٨٥٣ ٠

(٩) نقض ١٩٥٥/٦/٩ س ٢٢ ق رقم ٨٠ (الموسوعة الذهبية ج ٩ ص ٩٩) ٠

(١٠) نفس الحكم ٠

خفياً بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم ، أما ما كان ظاهراً ومعروفاً فلا يسأل عنه المقاول مادام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يحتفظ بحق له[١١] .

وتسلم رب العمل البناء تسلماً نهائياً غير مقيد بتحفظ ما من شأنه أن يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسلم أو معروفة لرب العمل ، أما ماعدا ذلك من العيوب مما كان خفياً لم يستطيع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسليم لايغطيه ولا يسقط ضمان المقاول و المهندس عنه • فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العيب الموجب لضمان المقاول ناشئ عن خطئه فى إرساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه الأساسات إلى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لا ينفى ضمان المقاول لهذا العيب فإنه لا يكون قد خالف القانون لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التى لايغطيها التسليم"[١٢] .

فقبول رب العمل للبناء بعيبه الظاهر أو المعلوم دون تحفظ يعتبر من قبيل النزول اللاحق عن حقه فى الضمان وهذا جائز لأن الإعفاء من الضمان أو الحد منه يعتبر باطلاً إذا كان سابقاً على تحقق سببه[١٣] .

والعيب الظاهر هو الذى يمكن كشفه وتبينه بالفحص المعتاد من قبل الرجل العادى لأن الحكمة من الضمان المعمارى هى حماية مثل هذا الرجل غير الفنى وغير الخبير • أما إن كان رب العمل خبيراً أو محترفاً

---

(١١) نقض ١٩٣٩/١/٥ س ٨ ق رقم ٥٧ (نفس المرجع ص ٩٧) •

(١٢) نقض ١٩٦٥/٦/١٠ س ١٦ ص ٧٣٦ •

(١٣) شنب ص ١٢٨ •

وتؤكد محكمة النقض بأن رب العمل إذا تسلم العمل وهو عالم بالعيب لا يجوز له بعد ذلك أن يرجع بالضمان بالنسبة لهذا العيب ، فالعيب المعلوم يعتبر كالعيب الظاهر • نقض ١٩٣٩/١/٥ ـ ١٩٥٥/٦/٩ (سبق الإشارة إليهما)•

Professionnel فإن دعوى الضمان تكون مقبولة إذا كان العيب يصعب اكتشافه من رجل مثله[١٤] .

وفى جميع الحالات فإن تلك الدعوى تكون مقبولة إذا كان المقاول أو المهندس قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه (م ٤٤٧ مدنى) .

وعلى رب العمل يقع عبء إثبات عدم تبينه للعيب أو علمه به ، ويتساهل القضاء فى هذا الإثبات فمجرد تسلم البناء دون ابداء تحفظات يعتبر قرينة على عدم معرفة العيب . وعلى المهندس أو المقاول عبء اثبات اكتشاف رب العمل للعيب وقبوله له ، ولايكتفى القضاء بمجرد العلم بالعيب لسقوط دعوى الضمان بل يلزم أيضاً العلم بطبيعته وأبعاده وما يمكن أن يترتب عليه من نتائج[١٥] .

رابعاً : يشمل الضمان المعمارى العيوب التى توجد قبل تسليم البناء، وتلك التى تطرأ بعد التسليم خلال مدة الضمان بشرط أن يكون العيب راجعاً إلى البناء ذاته (الصنعة أو المواد المستعملة) وليس بسبب أجنبى.

وتقضى القواعد العامة بأن الضمان لا يكون إلا إذا كان العيب أو جرثومته على الأقل موجوداً قبل التسليم ، أما العيب الطارئ بعد التسليم فلا يوجب الضمان ويتحمل رب العمل[١٦] تبعته . أما فى الضمان المعمارى فيكفى وجود العيب أو جرثومته خلال فترة الضمان حتى لو تكشف أو

---

(١٤) ويعتــد العيب كلما ثبت أن أسبابه لم يكن من الممكن اكتشافها إلا عن طريق الاستعانة بأهل الخبرة . ولقاضى الموضوع سلطة مطلقة فى تقرير ذلك.

Civ. 7 Juin 1978 D. 1978 502.

(١٥) Req. 27 fev. 1929.S. 1929 .1. 128.

Cons, d'Etat 22 Juin 1962, D. adm.1962 n. 261.

Civ. 19 mai 1958 J.C.P. 1958 .II. 10808 note starck.

(١٦) السنهورى ج٧ ص ١١٦ ــ شنب ص ١٢٧ .

تفاقمت آثاره وبدت نتائجه بعد تلك الفترة[١٧] • وذلك كحالات تسوس الأخشاب وظهور تشرخات بالسقف والجدران وتآكل الطبقة الأسمنتية •

وهذا ما عبرت عنه محكمة النقض : " أن الضمان الذى يرجع إلى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم تنكشف أثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل إلا بعد انقضاء هذه المدة "[١٨] •

الفرع الرابع
قيام الضمان المعمارى مدة عشر سنوات

(أ) مدة الضمان :

إذا كانت القواعد العامة تقضى بإنتهاء الضمان بمجرد تسلم رب العمل للصنعة هذا مالم يكن هناك غش من المقاول ، وأن الضمان يقتصر على العيوب القائمة قبل التسليم ، فإن المشرع نظراً لخطورة المبانى وصعوبة تبين عيوبها عند التسليم مد فترة الضمان مدة عشر سنوات •

وتؤكد هذا المعنى محكمة النقض : " أن عقد استئجار الصانع لعمل معين ، بالمقاولة على العمل كله أو بأجرة معينه على حسب الزمن الذى يعمل فيه أو العمل الذى يقوم به،يعتبر ـــ بحسب الأصل ـــ منتهياً ـــ بإنقضاء الالتزامات المتولدة عنه على الصانه ورب العمل بتسلم الشيئ المصنوع مقبولاً وقيام رب العمل بدفع ثمنه ، لكن القانون المصرى على غرار القانون الفرنسى جعل المقاول والمهندس ضامنين متضامنين عن الخلل الذى يلحق البناء فى مدة عشر سنوات ولو كان ناشئاً عن عيب فى الأرض أو عن إذن المالك فى إنشاء أبنية معينة ،

---

(١٧) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٣ •

(١٨) نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ •

بشرط ألا يكون البناء فى هذه الحالة الأخيرة معداً فى قصد المتعاقدين لأن يمكث أقل من عشر سنين ، فبذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس إلى مابعد تسلم المبانى ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسليم البناء مقبولاً بحالته الظاهرة التى هو عليها(١٩) .

(ب) مدة الضمان ميعاد سقوط :

ومن المتفق عليه أن ميعاد العشر سنوات ليس ميعاد تقادم بل ميعاد سقوط ، ومن ثم فهو لايقبل الوقف والانقطاع ، وبانقضائه يمتنع على رب العمل التمسك بحقه سواء عن طريق الدعوى أم عن طريق الدفع(٢٠) .

(ج) بطلان التخفيض والإعفاء:

تنص المادة ٦٥٣ على أنه " يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعمارى و المقاول من الضمان أو الحد منه" ٠ وعلى هذا يبطل الاتفاق على تخفيض مدة الضمان لأن فى ذلك حد منه ٠ ولكن تجيز المادة ٦٥١ إنقاص هذه المدة فى الحالة التى يريد فيها المتعاقد أن تبقى المبانى أو المنشآت مدة اقل من عشر سنوات " فهنا يقتصر الضمان على المبنى ذاته والمدة المحددة له ٠ ومن جهة أخرى فإنه يجب التمسك بإنقضاء المدة المتفق عليها لبقاء البناء ، ولا يجوز الاتفاق على مدة أقل ٠

والنص السابق يكشف عن تعلق مدة الضمان بالنظام العام ومن ثم **لايجوز النزول عنها مقدماً** ، إلا أنه يجوز لرب العمل النزول عن

---

(١٩) نقض ١٩٣٩/١/٥ (سبق الإشارة إليه) ٠

(٢٠) السنهورى ص ١٢٣ ، شنب ص ١٢٩ ، كامل مرسى ص ٨٠٥ ، ناجى ياقوت ص ١٦٥ .

الضمان بعد تحققه • وله أن ينزل عن جزء من المدة بعد سريانها • ويجب التمسك بالنزول عن الضمان من قبل الملتزم به (المهندس أو المقاول) ولايتسطيع القاضى أن يدفعه به من تلقاء نفسه(٢١) •

(د) زيادة مدة الضمان:

ولكن من جهة أخرى **يمكن أن تزيد مدة الضمان عن عشر سنوات فى عدة حالات:**

١- قد يتفق الأطراف على مدة معينة للضمان تزيد عن المدة المقررة قانوناً ، وهذا الاتفاق صحيح لأنه ينطوى على تشديد الضمان ، ونص المادة ٦٥٣ يقتصر على منع الإعفاء أو التخفيف•

٢- يعتبر القضاء المهندس أو المقاول مسئولاً عن النتائج والمضاعفات التى تحدث خارج مدة الضمان طالما كان سببها قائماً خلال هذه المدة • فقد قضت محكمة النقض " بأن الضمان الذى يرجع إلى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم تنكشف آثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل إلا بعد انقضاء هذه المدة "(٢٢) •

٣- يضيف القضاء مدة ضمان جديدة بالنسبة لأعمال إصـــلاح العيوب أو الهدم الحادث خلال فترة الضمان الأولى ، فالمهندس أو المقاول يضمن هذه الأعمال الجديدة مدة أخرى تبدأ من تاريخ تسلم هذه الأعمال(٢٣) •

---

(٢١) Civ. 23 fev. 1966 B.C.I.P. 101.

(٢٢) نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ ، عكس ذلك ناجى ياقوت ص ١٦٤ •

Civ. 21 Jan. 1975 B.C. III. P. 15.

(٢٣) Civ. 10 dec. 1974 B.C. III.p. 351.

Civ. 22 avr. 1976 D. 1976. 58 .

٤- قد يكون ما يصيب البناء من تهدم أو عيوب راجعاً إلى غش المقاول أو المهندس ، فهنا لا يلتزم رب العمل بمدة الضمان[٢٤] ، بل يستطيع الالتجاء إلى دعوى المسئولية التقصيرية التى تسقط بالتقادم بمرور خمس عشرة سنة من وقت وقوع الغش ، وبثلاث سنوات من وقت العلم بالغش · ويبرر القضاء الفرنسى ذلك بأن الغش يخرج عن دائرة العقد · إلا أنه ــ خلافاً لما هو ثابت ــ لا يطبق القضاء نفس الحكم على الخطأ الجسيم لأن الخطأ مهما كانت جسامته لا يخرج عن النطاق العقدى ومن ثم لا تتم المساءلة عنه إلا خلال مدة الضمان المعمارى[٢٥].

٥- تقضى المادة ٦٥٤ بأن " تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب ··" يقرر المشرع المصرى إذن مدة تقادم لدعوى الضمان بالإضافة إلى مدة الضمان ذاته · وعلى هذا فإذا حدث التهدم أو ظهر العيب فى السنة العاشرة فإن رب العمل يستطيع رفع دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات من تاريخ انكشاف العيب أو حصول التهدم · أى أن المدة تصل إلى ١٣ سنة ·

وذلك خلاف الحال فى القانون الفرنسى حيث تعتبر مدة الضمان هى مدة التقادم فى نفس الوقت، ومن ثم يجب ظهور العيب ورفع الدعوى خلال العشر سنوات[٢٦] ، ففى المثال السابق لايكون أمام رب

---

(٢٤) Civ. 2 Juill. 1975 R. Loyers 1975. 425
Civ. 18 dec. 1972 D. 1973 , 272.

(٢٥) Civ. 7 mars 1966 g.p. 1966. 1. 409.
Civ. 24 oct. 1968 B.C. III. P. 306.

(٢٦) Boubil, op. Cit., p. 266.
B.Soinne, op. Cit., p. 511.

العمل سوى المدة المتبقية من السنة بعد اكتشاف العيب لرفع دعوى الضمان .

ولكن النص المصرى يثير تساؤلاً ، فى الفرض الذى يتم اكتشاف العيب قبل السنة السابعة ، كأن يكتشف فى السنة الثانية مثلاً ، حول المدة التى يستطيع فيها رب العمل رفع دعوى الضمان ، هلى إحدى عشر سنة أم ثلاث سنوات من تاريخ اكتشاف العيب ؟ لا شك أن الإجابة الأولى تنطوى على إهدار لحكم المادة ٦٥٤ التى تقضى بتقادم الدعوى بثلاث سنوات من وقت انكشاف العيب . وقد يرى البعض أن القول بالإجابة الثانية ينطوى على انقاص لمدة الضمان إذ ستصل فى هذا الفرض إلى خمس سنوات ، ولكن ذلك مردود عليه بأن مدة العشر سنوات هى مدة ضمان وليست مدة تقادم أى المدة اللازمة لحدوث التهدم أو ظهور العيب ، ومنذ ذلك التاريخ تبدأ مدة الثلاث سنوات لرفع الدعوى . ومن ناحية أخرى فإن المدة لم تخفض فى الفرض السابق بل تظل قائمة ، ومن ثم فإن ظهور عيب لاحق قبل نهاية العشر سنوات يفتح الباب أمام دعوة جديدة للضمان .

الفرع الخامس
تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل

يبدو من الأهمية بمكان تحديد مفهوم التسليم ووقت حدوثه نظراً للآثار القانونية الهامة التى ترتبط به ، فمن ناحية تبدأ بالتسليم سريان مدة الضمان المعمارى ، ومن ناحية أخرى تنتقل بالتسليم حراسة البناء ــ أى تنتقل المسئولية عن الأضرار الناجمة عن تهدمه من المقاول أو المهندس إلى المالك ، ومن ناحية ثالثة فإن التسليم يعتبر مرتع البحث فى تنفيذ أو عدم تنفيذ عقد المقاولة المبرم بين أطراف العملية المعمارية.

والتسليم قد يتم صراحة ، شفاهة ، أو كتابة من خلال تحرير محضر تسليم ، وقد يتم ضمناً بإحتلال المالك للبناء والبدء فى ممارسة مكناته القانونية كمالك دون إبداء تحفظات معينة ، ويدخل فى سلطة قاضى الموضوع تقدير الظروف والوقائع التى تم فيها التسليم ومدى دلالتها على حدوثه ، كدفع الحساب أو حيازة البناء ، لأن التسليم واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن ٠ ويقع عبء الإثبات على رب العمل لأنه هو الذى يدعى تطبيق الضمان المعمـــارى ومن ثم يجب عليه إثبات توافر سببه خلال المدة القانونية[٢٧]٠

ولكن نظراً لأهمية الآثار القانونية التى ترتبط بالتسليم تدخل المشرع الفرنسى حديثاً معرفاً له بأنه التصرف الذى يقبل به رب العمل البناء أو المنشأة مع أو بدون إبداء تحفظات ٠ أى إننا بصدد تصرف قانونى بإرادة منفردة acte expres unilateral يتم فى حضور المهندس أو المقاول ٠ ويجب أن يتم صراحة من خلال محضر تسليم proces-Verbal ، يترك للأفراد حرية تحديد أشكاله وإجراءاته ٠ ويرى المشرع أن هذا التنظيم ذا طبيعة آمرة لا يجوز مخالفته ، ولم يعد هناك مجال للتسليم الضمنى خاصة وان المشرع نظم التسليم القضائى judiciaire فى حالة عدم التوصل إلى التسليم الودى a l'amiable ومن ثم فإن رقابة محكمة النقض ستمتد إلى العناصر المكونة للتسليم[٢٨] ٠

للأسف فإنه نظراً للحاجة الماسة للإسكان كثيراً ما يتسابق الملاك والسكان على الوحدات السكنية قبل أو أثناء اتمامها دون أن يحدث تسليم

---

(٢٧) والتسليم المقصود هنا ليس العمل المادى فى ذاته بل بما ينطوى عليه من دلالة تقبل رب العمل للبناء ، ومن ثم فهو يتضمن الجانب المادى وهذا مايتم اثباته بكافة طرق الإثبات والجانب النفسى أى مدى دلالة الجانب المادى على تقبل العمل وهذا ما يستشفه قاضى الموضوع (السنهورى ج ٧ ص ١٢٣ هامش ١٢٧) ٠

(٢٨) J.L.Costa D. 1979. 40.

Gaudemet, " Rappot sur la reception de l' ouvrage" Presente le 23 nov. 1978 au Seminaire a l'Universite de Paris 11.

بالمعنى الدقيق ، ومن ثم يثور التساؤل عما إذا كان هناك تسليم أم لا ، مؤقت أم نهائى ، جزئى أم كامل ، وما هى اللحظة التى يبدأ بها سريان الضمان المعمارى؟ ٠

لا شك أن التسليم هو الموقف الذى يعبر فيه رب العمل عن قبوله للبناء أو المنشأة ، ومن ثم فإذا استشف قاضى الموضوع وجود هذا القبول من عناصر ووقائع النزاع المعروض كنا بصدد تسليم صحيح يبدأ به سريان مدة الضمان[٢٩] ، أما فى حالة قيام ما ينفى هذا القبول كوجود تحفظات من رب العمل صريحة أو ضمنية ، فلا يمكن الإدعاء بتمام التسليم ٠ ومن ثم فإن الحيازة الجزئية أو المؤقتة للبناء قد تكون من قبيل التحفظ الضمنى ، وقد يستشف منها القبول النهائى ، إلا أن القضاء الفرنسى يرفض إعتبارها كذلك إذا تمت بسبب الحاجة الملحة والعاجلة للسكن[٣٠] ٠ إذ فى جميع الأحوال لا يعتد بالتسليم إلا إذا كان خالياً من أية تحفظات[٣١] ٠ ويتجه هذا القضاء كقاعدة عامة إلى الاعتداد بالتسليم الكامل والنهائى فقط إلا فى الحالات الاستثنائية التى يبدو فيها قبول رب العمل للبناء واضحاً دون تحفظات ٠ كأن يتسلم رب العمل جزءاً من البناء مستقلاً فهنا يكون التسليم خاصاً بهذا الجزء وتسرى مدة الضمان بالنسبة لهذا الجزء ٠ أما أن كان البناء كل

---

(٢٩) فمن باب القياس نقضت محكمة النقض الحكم الذى رفض تعويض رب العمل عن التلف الذى أحدثه مقاول تنظيف الملابس والأقمشة ، على أساس أنه لم يبين ما إذا كان تسلم العميل للأقمشة فيه معنى القبول الذى يرفع المسئولية عن المقاول عما يكون قد ظهر فيها من عيوب ، أو غير ذلك ٠

نقض ١٤/١٢/١٩٥٠ س٥ ص ٢١٦ ٠

(٣٠) Cass. Req. 24 Juim 1929 G.P. 1929.2.509.

Nancy 18 Juin. 1936 (Peter, op. Cit., p. 8.)

(٣١) Civ 8 mai 1969 D. 1969. 653.

متكامل وتم تسليمه على مراحل فإن مدة الضمان لا تبدأ فى السريان إلا بتسليم المرحلة الأخيرة(٣٢) .

وفى حالة التسلم مع إبداء التحفظات فإن مدة الضمان لا تسرى إلا من تاريخ القيام أو الاستجابة للمسائل موضوع هذه التحفظات(٣٣). ونظراً لأن المقاول أو المهندس يكون صاحب مصلحة فى إتمام التسليم فإنه سيسعى إلى القيام به بالوفاق مع المالك ، إلا أن هذا الأخير قد يرفض ذلك . لهذا تنص المادة ٦٥٥ على أنه " متى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل ، وجب على هذا أن يبادر إلى تسلمه فى أقرب وقت ممكن بحسب الجارى فى المعاملات ، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسليم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمى ، إعتبر أن العمل قد سلم إليه" .

ويقدر القاضى مدى أحقية رب العمل فى رفض التسلم أو إبداء التحفظات ومدى تلبية المقاول أو المهندس لها ويحكم بتمام التسليم من عدمه والوقت الذى يتم فيه . وهذا الوقت ليس بالضرورة يوم النطق بالحكم ، إذ يمكن اعتبار أن التسليم قد تم منذ توجيه الإنذار الرسمى لرب العمل . لهذا تبدو أهمية القيام بهذا الإنذار ، حيث يصعب على القاضى الحكم بتمام التسليم بأثر رجعى إذا لم يكن المقاول أو المهندس قد قام بدعوة رب العمل رسمياً لتسلم البناء أو المنشأة .

---

(٣٢) السنهورى ج ٧ ص ١٢٢ .

(٣٣) Civ. 22 avr. 1976 D. 1976. 58 .
Malinvaud et Jestaz, op. Cit., p. 167.

المبحث الثانى

أحكام الضمان المعمارى

يمكن تبين أحكام الضمان المعمارى من خلال التعرف على نظامه القانونى ، وذلك بدراسة دعوى الضمان ، وكيفية دفعه ، وطبيعته، والأساس الذى يقوم عليه ، وجزاءه ، ومدى تعلقه بالنظام العام ٠

المطلب الأول

دعوى الضمان المعمارى . تقادمها

(أ) أطراف الدعوى :

١- رب العمل أو من ينوب عنه هو فى الأصل صاحب الصفة فى ممارسة دعوى الضمان المعمارى ٠ وتنتقل الدعوى إلى الخلف العام ، ويمكن للدائنين كذلك ممارستها من خلال الدعوى غير المباشرة إذا توافرت أحكامها ٠ وأخيراً فإن الضمان المعمارى بإعتباره من مستلزمات البناء ينتقل معه إلى الخلف الخاص[٣٤] ٠

٢- وترفع دعوى الضمان من صاحب الحق فيه على الملتزم به وهو المهندس المعمارى أو المقاول كما سبق وبينا[٣٥] ٠

(ب) تقادم دعوى الضمان:

طبقاً لنص المادة ٦٥٤ تسقط دعوى الضمان بانقضاء ثـــلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب ٠ وهذا النص يثير ملاحظتين:

---

(٣٤) ما سبق ص ٨٢ ٠

(٣٥) ما سبق ص ٨٦ ٠

الأولى: أنه يقرر مدة تقادم لدعوى الضمان تختلف عن مدة الضمان ذاته ، وعلى هذا ، فكما سبق أن رأينا[٣٦]، إذا حدث التهدم أو ظهر العيب فى السنة العاشرة فإن رب العمل يستطيع رفع الدعوى خلال ثلاث سنوات ، خلاف الحال فى القانون الفرنسى حيث تعتبر مدة الضمان هى مدة تقادم فى نفس الوقت ، ومن ثم يجب ظهور العيب ورفع الدعوى خلال هذه المدة .

الثانية: تبدأ مدة سريان الثلاث سنوات من **وقت انكشاف العيب أو حصول التهدم.** وهذا الحكم يختلف من ناحية عن دعوى التعويض عن العمل غير المشروع التى تسقط بمرور الثلاث سنوات من يوم علم المضرور بحدوث الضرر وبالشخص المسئول عنه ، وتسقط فى جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع (م ١٧٢) .

ومن ناحية أخرى فإن مدة الثلاث سنوات تختلف عن القاعدة العامة فى التقادم وهى خمس عشر سنة والتى تتقادم بها الالتزامات التعاقدية فبالرغم من أن الضمان العشرى يرتبط بعقد المقاولة إلا أن المشرع خصه بمدة تقادم قصيرة ، رغبة فى تقصير المدة التى يكون فيها كل من المقاول والمهندس مسئولاً . وقد جرى القضاء قبل ذلك على أنه " لايسقط الحق فى إقامة دعوى الضمان إلا بمضى خمس عشرة سنة من يوم وقوع الحادث . ويترتب على ذلك أنه لو حدث الخلل فى السنة العاشرة ، فإن الدعوى تبقى جائزة حتى تمر أربع وعشرون سنة من تاريخ تسلم العمل"[٣٧] .

ونتيجة لذلك فإن مدة التقادم تبدأ فى السريان من وقت انكشـــاف

---

(٣٦) ما سبق ص ١٣٣ .

(٣٧) مجموعة العمال التحضيرية ٥ ص ٣١ .

العيب أو حصول التهدم حتى لو لم يعلم رب العمل ، أى أن الدعوى تولد وتتقادم دون أن يعلم بها صاحب الحق فيها ٠

ونظراً لأن مدة الثلاث سنوات تعتبر ميعاد تقادم ، فإنها — خلافاً لمدة العشر سنوات التى تعتبر ميعاد سقوط — تقبل الوقف والإنقطاع ٠ وتنقطع مدة التقادم بإقرار المهندس والمقاول بحق رب العمل فى الضمان ، وتنقطع كذلك بالمطالبة القضائية ٠ المطالبة المقصودة هنا هى رفع الدعوى الموضوعية ولو أمام محكمة غير مختصة ، أما رفع الدعوى المستعجلة كطلب تعيين خبير لإثبات حالة البناء فلا يرتب ذلك الأثر[٣٨] ٠

ولا نتفق مع مايراه البعض[٣٩] من أن المدة المذكورة لا يرد عليها الوقف إذ نص المادة ٣٨٢ جاء عاماً :

١- لا يسرى التقادم كلما وجد مانع يتعذر معه على الدائن أن يطالب بحقه ولو كان المانع أدبياً ٠ وكذلك لا يسرى التقادم فيما بين الأصيل والنائب " ٠ أما الفقرة الثانية من المادة المذكورة والتى يستند إليها الرأى السابق فهى خاصة بالتقادم الطويل ، أى أنها تنص على سبب خاص بوقف التقادم المذكور فقط ، أما الأنواع الأخرى من التقادم — بما فى ذلك التقادم المعمارى — فتقف مدتها كلما وجد مانع أدبى أو مادى٠ وتنص الفقرة الثانية على أنه " لايسرى التقادم الذى تزيد مدته على خمس سنوات فى حق من لاتتوافر فيه الأهلية أو فى حق الغائب أو فى حق المحكوم عليه بعقوبة جناية إذا لم يكن له نائب يمثله قانوناً٠

ويجدر الإشارة أخيراً إلى أنه لا يمكن النزول مسبقاً عن مدة التقادم ، ولكن يمكن للمهندس أو المقاول أن يتنازل عن التمسك بها بعد

---

(٣٨) Civ. 2 dec. 1972 B.C. III. P. 268.

(٣٩) السنهورى ج ٧ ص ١٣٠ ٠

اكتمالها ، ويجوز الاتفاق على إطالتها .

المطلب الثانى

الطبيعة القانونية للضمان المعمارى
(مسئولية عقدية قررها القانون)

استقرت محكمة النقض منذ أمد بعيد على أن " مسئولية المقاول أو المهندس عن خلل البناء بعد تسليمه طبقاً للمادة ٤٠٩ مدنى (السابق) لايمكن اعتبارها مسئولية تقصيرية أساسها الفعل الضار من جنحة أو شبه جنحة مدنية ، ولا يمكن كذلك اعتبارها مسئولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها ومنفصلة عن المسئولية العقدية المقررة بين المقاول وصاحب البناء على مقتضى عقد المقاولة ، وإنما هى مسئولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء ، سواء نص عليها فى العقد أم لم ينص ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس أنها مما يترتب قانوناً على عقد البيع الصحيح"(٤٠) .

هذا المبدأ فى ظل التقنين السابق لم يتغير . فقد قضت حديثاً بأن " ضمان المهندس المعمارى اساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ "(٤١) .وقضت كذلك بأن " ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل إلى المهندس المعمارى بعمل لقاء أجر ، فإذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان ، وإنما تخضـــع

---

(٤٠) نقض ١٩٣٨/١/٥ (مشار إليه سابقاً) .

(٤١) نقض ١٩٧٣/١١/٢٧ س ٢٤ ص ١١٤٦ .

مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية"[٤٠] ٠

تقيم محكمة النقض إدن الضمان المعمارى على أساس المسئولية العقدية التى قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء ٠ وذلك لأن هذا الضمان لا يمكن أن يقوم بدون ذلك العقد ، والقانون وإن جعل العقد مصدراً للضمان ، إلا أنه تدخل لينظم أحكامه بقواعد خاصـــة ذات طبيعة أخرى ٠

ولم يعد غريباً أن يتدخل المشرع فى المجال العقدى ليضع الكثير من الأحكام الآمرة التى تخالف المألوف والمعهود فى القواعد العامة وما يتفق عليه الأفراد ، وذلك إنطلاقاً من إعتبارات تتعلق بالنظام العام الاقتصادى والاجتماعى ٠ وهذا التدخل يكون مدفوعاً بجملة اعتبارات اجتماعية واقتصادية وسياسية وفنية تقوم أساساً على التضامن الاجتماعى ، مستهدفاً من ورائها مصلحة عامة أو خاصة جديرة بالحماية والرعاية ٠

ونظراً لتقدم العمران ، وانتشار الحضارة ، ازداد تغلغل الهندسة فى جميع مرافق الحياة ، وتعددت فروعها ، وتنوعت مسئولياتها بالشكل الذى جعل اتصال الهندسة بالقانون ، واعتمادها عليها ، أمراً بالغ الأهمية ٠ ولذلك قرر القانون مبدأ هاماً لحماية الأعمال واصحاب الأعمال والصالح العام بأن جعل المهندس والمقاول مسئولين مسئولية تامة بالتضامن عن كل خطأ أو خلل يصيب المنشآت والأعمال التى يقومان بها لمدة عشر سنوات بعد إنتهاء التنفيذ ليجعلهما حريصين غاية الحرص فى مراعاة الدقة والالتزام بالقواعد الفنية السليمة فى التنفيذ ، كما أن تلك المسئولية تقررت أيضاً لحماية رب العمل الذى غالباً ما يكون جاهلاً بأمور الفن فى البناء خلافاً للمقاول والمهندس اللذين

---

(٤٢) نقض ١٩٧٥/٥/٣١ س ٢٦ ص ١٠٤٨ ٠

يتمتعان بكفاءة ومقدرة فنية عالية فى هذا المجال ويفتقر إليها رب العمل فى غالب الأحوال ٠ وقد دفع هذان الاعتباران المشرع إلى إقامة هذه المسئولية التى تكفل هو بتحديدها ، ورسم مداها "(٤٣).

وقد ذهب القضاء الفرنسى فى البداية إلى اعتبار دعوى الضمان المعمارى ذات طبيعة تقصيرية لأنها لا تستند إلى الاخلال بالتــزام ناشئ عن عقد المقاولة الذى يكون قد انتهى بتسليم البناء ولكنها تستند إلى الإخلال بالواجب العام المتمثل فى عدم الاضرار بالآخرين(٤٤).

إلا أن القضاء حدا منذ وقت بعيد عن هذا الرأى وأعتبر تلك الدعوى ذات طبيعة تعاقدية ٠ ويؤيده فى ذلك الفقه فى غالبيته ، إذ أن التسليم وأن رتب بعض الآثار القانونية إلا أنه لايغير من طبيعة العلاقة بين المقاول أو المهندس ورب العمل ، فالعقد الذى يحكم هذه العلاقة لا ينتهى بالتسليم لأن التسليم يعتبر واقعة وليس تصرف قانونى ، والعقد ينطوى على مرحلتين : مرحلة تنفيذ الالتزام ، ومرحلة الضمان أى التأكد من حسن أداء هذا التنفيذ ، فالضمان يعتبر من ملحقات التنفيذ(٤٥).

حقاً تقضى القواعد العامة بأن الضمان يقتصر على العيوب الخفية بالقدر وإلى المدة التى يقضى بها عرف الحرفة ، إلا أن المشرع شدد من هذا الضمان بالنسبة للمنشآت الثابتة وجعله يمتد إلى عشر

---

(٤٣) فتحى غيث ، قانون المهندس ١٩٦٠ ص ١١ ٠

محمد عبد الرحيم عنبر ، عقد المقاولة ٩٧٧ ص ١٦٨ ٠

(٤٤) Civ. 15 Juin 1863 D. 1963. 1. 421.

Civ. 24 nov. 1954 G.P. 1955. 1. 100.

(٤٥) Civ. 10 dec. 1963 G.P. 1964. 1. 260.

B. Boubli, le point de la juris prudence sur la responsabilite des architeces et des entreprencurs, J.C.P. 1975. 2721 Soinne, op. Cit., p. 228.

سنوات بعد التسليم وجعل له أحكاما خاصة . وهذا ما حدا بالبعض إلى اعتبار الضمان المعمارى ذا طبيعة قانونية بحتة نظراً لأن القانون هو الذى نص عليه ونظم أحكامه(٤٦) . ولكننا مع التسليم بهذا الجانب القانونى لايمكن انكار الجانب العقدى فى الضمان إذ أنه يرتبط بالعقد ولا يقوم بدونه(٤٧) .

والبحث عن الطبيعة القانونية لدعوى الضمان المعمارى لا يشكل أهمية كبيرة من الناحية العملية نظراً لأن أحكام هذا الضمان قد تم تنظيمها بواسطة القانون ولم يترك للقضاء ترتيبها بناء على التكييف الذى يعطيه لهذه الدعوى . إلا أنه مع ذلك قد بدت أهمية تحديد الطبيعة القانونية للضمان بمناسبة الحديث عن الجزاء المقرر له ، أى عند تحديد نوع التعويض ومداه .

المطلب الثالث

جزاء الضمان المعمارى (نوع التعويض ومداه)

الفرع الأول

نوع التعويض

(أ) القواعد العامة :

تقضى **القواعد العامة** طبقاً للمادة ٢٠٣ مدنى بأنه "١- يجبر المدين بعد إعذاره على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكناً . ٢- على أنـــه إذا كان فى التنفيذ العينى ارهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً

---

(٤٦) Odent, Cours de Contentieux administratif, les cours de droit, 1977, p. 22.

(٤٧) نقض ١٩٧٥/٥/٢١ س ٢٦ ص ١٠٤٨ .

جسيماً "٠ وتضيف المادة ٢١٥ بأنه " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبى لا يد له فيه ٠ ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين فى تنفيذ التزامه " ٠

وتقضى محكمة النقض تطبيقاً لذلك بأن " تنفيذ الالتزام أما أن يكون عينياً فيقوم المدين باداء عين ما التزم به أو تنفيذه عن طريق التعويض ، والتعويض قد يكون نقدياً أو عينياً بإزالة المخالفة التى وقعت إخلالاً بالإلتزام "(٤٨) ٠

فهل تطبق تلك القواعد العامة فى حالة الضمان المعمارى ، أى فى حالة حدوث تهدم أو تعيب فى البناء أو المنشأة ؟ وبعبارة أخرى هل يحكم القاضى بالتنفيذ العينى أم بالتعويض كجزاء لإخلال المقاول أو المهندس بالتزامه بتقديم بناء سليم تستمر متانته مدة لا تقل عن عشر سنوات؟ ٠

لاشك فى خضوع الضمان المعمارى لتلك القواعد العامة ، فالمقاول أو المهندس يقع عليه التزام بعمل مضمونه تقديم البناء سليماً تستمر متانته مدة لا تقل عن عشر سنوات ، وظهور العيب أو التهدم يعتبر إخلالا بهذا الالتزام يستوجب تعويض رب العمل٠

(ب) التنفيذ العينى:

الأصل فى التعويض أن يأخذ صورة التنفيذ العينى كأن يقـــوم الملتزم بالضمان بإعادة بناء الجزء المتهدم أو إصلاح العيوب التى تهدد سلامة البناء ٠ بل قد يقتضى الأمر إعادة تشييد البناء بأكمله وبعض الأجزاء السليمة التى ترتبط بالأجزاء المعيبة إذا اقتضت ذلك طبيعـــة

---

(٤٨) نقض ١٠ مايو ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١٥٨ ٠

الفن المعمارى[٤٩] .

فجزاء الإخلال بالإلتزام بالضمان يتمثل فى تطبيق أحكام المسئولية العقدية. **والتعويض العينى هو الأصل** لأنه الأصلح للمضرور[٥٠] . ولهذا يلجأ إليه القاضى كلما كان ذلك ممكناً ، وهذا الإمكان يجد مجاله فى نطاق الالتزامات العقدية . وعقد مقاولة البناء خير تطبيق لذلك.

إلا أنه ليس معنى هذا أن التعويض يقتصر على المسئولية العدقية بل هو الأصل العام فى جميع الالتزامات أياً كان مصدرها ، بما فى ذلك المسئولية التقصيرية ، إذ تنص المادة ١٧١ على أنه يجوز للقاضى تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور ، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه ، أو أن يحكم بأداء أمر معين متصل بالعمل غير المشروع ، وذلك على سبيل التعويض ".

وعلى هذا لا مجال للتشكيك فى الحكم بالتنفيذ العينى حتى لدى من ينادون بالطبيعة التقصيرية للضمان المعمارى. وقد قضت محكمة النقض فى هذا المعنى بأن التعويض العينى عن الفعل الضار هو الأصل ، ولا يصار إلى عوضه أى التعويض النقدى إلا إذا استحال التعويض عيناً[٥١] .

(ج) التنفيذ بمقابل (التعويض النقدى) :

ولا يستطيع القاضى الحكم **بالتعويض النقدى** إذا طلب المالـك

---

(٤٩) Soinne, op. Cit, p. 728.

والأحكام القضائية المشار إليها .

(٥٠) نقض ١٤/١/١٩٥٥ س ٦ ص ٩٦٩ .

نقض ١/٢/١٩٦٦ س ١٧ ص ٢٢١ .

(٥١) نقض ١٦/١٢/١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ ص ٦٨٢ .

التنفيذ العينى وكان ذلك ممكنا دون ارهاق للمهندس أو المقاول ٠ وللمالك أن يطلب التنفيذ بمقابل إذا لم يعرض الملتزم بالضمان القيام بالتنفيذ العينى ٠ والقاضى ليس ملزماً أن يحكم بالتنفيذ العينى ، ولكن يتعين عليه أن يقضى به إذا كان ممكناً وطالب به الدائن أو عرضه المدين(٥٢) ٠ويستجيب القاضى لطلب المالك بالحكم بالتعويض النقدى حتى يقوم بنفسه أو من خلال مقاول آخر بالإصلاح اللازم للبناء المعيب فى حالة الشك فى قدرة أو صدق نوايا المقاول الأصلى فى القيام بالتنفيذ العينى أو فى حالة توقفه عن ممارسة مهنته(٥٣) ٠

وتؤكد محكمة النقض المعانى السابقة بقولها بأن " التنفيذ العينى للإلتزام هو الأصل والعدول عنه إلى التعويض النقدى هو رخصة لقاضى الموضوع تعاطيها كلما رأى فى التنفيذ العينى ارهاقاً وبشرط ألا يلحق ذلك ضرراً جسيماً بالدائن ٠ وإذن فمتى كانت المحكمة قد رأت أن عدم التنفيذ العينى من شأنه أن يضر بالدائن إضراراً جسيماً ، فإنه لا تثريب عليها إذ هى أعملت حقاً أصيلاً لهذا الدائن وقضت بالتنفيذ العينى ولا شأن لمحكمة النقض فى التعقيب عليها فى ذلك " (٥٤) ٠

وتطبيقاً لذلك قضت بأنه " إذا كان الحكم قد أقام قضاءه على أن تنفيذ المؤجرة التزامها بتركيب المصعد ليس من شأنه أرهاقها لأنه سوف يعود عليها بالفائدة بإضافته إلى ملكها والانتفاع بأجرته الشهرية المتفق عليها ، وكان هذا القول من الحكم لا يؤدى إلى انتفاء الإرهاق عن المؤجرة إذ يشترط لذلك ألا يكون من شأن تنفيذ هذا الالتزام على حسابها بذل نفقات باهظة لا تتناسب مع ما ينجم من ضرر بالمستأجر من جراء التخلف عن تنفيذه ، فإن الحكم يكون قد حجب نفسه عن بحث

---

(٥٢) نقض ١٩٧٩/٦/٢٠ س ٣٠ ص ٧٠٣ ٠

(٥٣) انظر القضاء المشار عليه عند : Soinne, op. Cit. P. 715.

(٥٤) نقض ١٩٥٥/٤/١٤ س ٦ ص ٩٦٩ ٠

مدى الإرهاق الذى يصيب الطاعنة بتركيب المصعد لمقارنته بالضرر الذى لحق بالمطعون عليه من عدم تركيبه مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب(٥٥) .

وإذا لم يقم المقاول أو المهندس بإعادة بناء الجزء المتهدم أو بإصلاح العيب فإن المالك يستطيع أن يطلب من القضاء ترخيصاً للقيام بذلك على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً ٠ ويجوز فى حالة الاستعجال أن يستغنى عن ترخيص المحكمة (م ٢٠٩) ٠

(د) التعويض الإضافى:

وكما يحكم القاضى بالتعويض كبديل للتنفيذ العينى يمكنه بالإضافة إلى ذلك أن يقضى باستحقاق المالك **تعويض اضافى** عن الأضرار التى تصيبه بسبب الإخلال بالضمان ، كتلك التى تنشئ عن تهدم البناء وتعيبه مما يعطل استغلاله والانتفاع به على الأقل المدة التى يستغرقها الإصلاح أو إعادة البناء ٠ ويستحق المالك تعويض اضافى كذلك فى حالة نقص قيمة البناء أو نقص ما يدره من ريع بسبب تعيبه وعدم جدوى الإصلاحات فى إخراجه بالصورة المطلوبة بداءة(٥٦) .

وتقضى محكمة النقض تطبيقاً لذلك بأن طلب التنفيذ العينى والتنفيذ بطريق التعويض قسيمان يتقاسمان التزام المدين ويتكافان قدراً بحيث يجوز الجمع بينهما إذا تم التنفيذ العينى متأخراً ، ومن ثم فليس هناك ما يمنع المدعى حينما يتراخى التنفيذ بحيث يصيبه الضرر من أن يطلب تعويضاً عن هذا الضرر(٥٧) .

---

(٥٥) نقض ١٩٦٦/٢/١ س ١٧ ص ٢٢١ ٠

(٥٦) السنهورى ص ١٢٦ ، شنب ص ١٤٧

استئناف مختلط ١٩٢٩/١٢/١٢ م ٤٢ ص ١٠٠ ٠

(٥٧) نقض ١٩٦٣/٣/٢٨ س ١٤ ص ٤١٣ ٠

(هـ) وجوب الإعذار :

وطبقاً لنص المادتين ٢٠٣ ، ٢١٨ فإنه يلزم **إعذار** الملتزم بالضمان فى جميع الأحوال ، سواء كان الدائن يطالب بالتنفيذ العينى أو بالتعويض عن التأخير أو بالتعويض عن عدم التنفيذ ٠ وتقضى محكمة النقض بأن الإعذار هو وضع المدين موضع المتأخر فى تنفيذ التزامه ، والأصل فى الإعذار أن يكون بإنذار المدين على يد محضر بالوفاء بالإلتزام (م ٢١٩) ، ويقون مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعو فيها الدائن المدين إلى الوفاء بإلتزامه ويسجل عليه التأخير فى تنفيذه على أن تعلن هذه الورقة إلى المدين بناء على طلب الدائن(٥٨) ٠

(و) طلب الفسخ:

ويستطيع رب العمل أيضاً أن **يطلب فسخ عقد المقاولة** ، ولكن طبقاً لنص المادة ١٥٧ فإن المحكمة لا تلتزم فى هذه الحالة بالحكم بالفسخ بل أن الأمر فى ذلك يرجع إلى تقديرها ، فقد تقتصر على الحكم بالتعويض إذا كان الضرر يمكن تعويضه(٥٩) ٠ ويجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الإلتزام فى جملته ٠ ويستطيع المدين أن يتوقى الفسخ بتنفيذه للإلتزام(٦٠) ٠

وتقضى محكمة النقض بأنه " لاضرورة للإعذار إذا أصبح تنفيذ الإلتزام غير ممكن وغير مجد بفعل المدين ، وإذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر الأخطاء الفنية التى وقع فيها المقاول مما لايمكن

---

(٥٨) نقض ١٩٦٦/٤/٢٨ س ١٧ص ٩٥٥ ٠

(٥٩) استئناف مختلط ١٩٣٢/٦/٧ م ٤٤ ص ٣٥٧ ٠

(٦٠) المادة ١٥٧ مدنى ٠

نقض ١٩٧٠/٣/١٢ س ٢١ ص ٤٢٥ ٠

تداركه فإن مفاد ذلك أن الإلتزام المترتب على عقد المقاولة قد أصبح غير ممكن تنفيذه ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا قضى بفسخ العقد وبالتعويض دون سبق إعذار المدين بالتنفيذ العينى لا يكون قد خالف القانون" (٦١) .

وقضت بأن " الحكم بفسخ عقد المقاولة ينبنى عليه انحلاله واعتباره كأن لم يكن ولا يكون رجوع المقاول ــ الذى أخل بإلتزامه ــ بقيمة ما استحدثه من أعمال إلا استناداً إلى مبدأ الأثراء بلا سبب لا إلى العقد الذى فسخ وأصبح لا يصلح أساساً لتقدير هذه القيمة "(٦٢) .

الفرع الثانى

مدى التعويض

تقضى المادة ٢٢١ بأنه " ١- إذا لم يكن التعويض مقدراً فى العقد أو بنص فى القانون فالقاضى هو الذى يقدره ٠ ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب ، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالإلتزام أو للتأخر فى الوفاء به ٠ ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن فى استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذلك جهد معقول ٠ ٢- ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد ، فلا يلتزم المدين الذى لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذى كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد" ٠

(أ) أنواع الضرر:

فمن ناحية يشمل التعويض كل ما لحق رب العمل من **خسارة وما فاته من كسب** ، وذلك كالأضرار التى تصيبه فى أمواله وشخصه

---

(٦١) نقض ١٩٦٦/٤/٥ س ١٧ ص ٧٩٧ ٠

(٦٢) نقض ١٩٧٠/٣/١٧ س ٢١ ص ٤٥٠ ٠

بسبب تعيب البناء وما يترتب على ذلك من ضياع الكسب الذى يعود عليه من الاستفادة بالبناء ٠

ولكن لا يعوض إلا عن **الأضرار الحالة** ، أى التى وقعت فعلاً ، وكذلك **الأضرار المستقبلة** متى كانت محققة الوقوع ، فإحتمال حصول الضرر لايصلح أساساً لطلب التعويض[٦٣] ٠ فإذا ظهر عيب بالبناء خلال فترة الضمان فإن التعويض يشمل هذا العيب وما يرتبط به من نتائج وتفاقم فى المستقبل حتى بعد انقضاء مدة الضمان طالما كان ذلك مؤكداً[٦٤] ٠ وعلى العكس من ذلك فقد استبعد القضاء من عناصر الضرر الحرمان من مكافآت أو أرباح كان سيحصل عليها رب العمل إذا أقيم البناء سليماً فى الميعاد[٦٥] ٠ ولا يكفى مجرد التخوف من احتمال ظهور العيب أو التهدم ٠

ومن جهة ثانية فإن التعويض فى المسئولية العقدية يقتصر على الضرر **المباشر متوقع** الحصول ، أما فى المسئولية التقصيرية فيكون التعويض عن أى ضرر مباشر سواء كان متوقعاً أو غير متوقع[٦٦] ٠ ونظراً لقيام الضمان المعمارى على المسئولية العقدية فإن التعويض يقتصر على الضرر المتوقع ما لم يكن هناك غش أو خطأ جسيم من المقاول أو المهندس ٠

---

(٦٣) نقض ١٩٧٧/٢/٨ س ٢٨ ص ٣٩٥ ٠

(٦٤) نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ ٠

(٦٥) Soinne, op. Cit., p. 271.

فقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه لايعيب الحكم استبعاده من عناصر الضرر الحرمان من مكافآت طالما أن نظره بنى على أن المدعى به فى هذا الصدد احتمالى وليس محقق الوقوع ٠

نقض ١٩٥٩/١٢/٣ س ١٠ ص ٧٥٠ ٠

(٦٦) نقض ١٩٦٥/١١/١١ س ١٦ ص ١٠٠٩ ٠

C.d'Etat 13 Juin. 1945 Auglans R. 122.

وعلى هذا فالتعويض يشمل عيب أو تهدم البناء وما يرتبط بذلك من نتائج ٠ فتصدع الجدار يتطلب نفقات اصلاح أو إعادة بناءه وكذلك نفقات إعادة البياض أو لصق ورق الحائط ٠ ويدخل فى الضرر المتوقع كذلك التعويضات التى يدفعها المالك بوصفه حارساً للبناء للمارة والجيران أو الغير المصابين بسبب التهدم ٠ ويدخل فى الحسبان كذلك ما يكون المالك قد أنفقه من مصروفات لتفادى تفاقم الأضرار الناجمة عن تعيب البناء[٦٧] ٠

(ب) حدود التعويض :

ويقتصر التعويض على القدر الذى يكفى لإعادة البناء إلى الحالة الواجب إخــراجه بها ، أى تلك المتفق عليها فى عقد المقاولة ٠ ولا يدخل فى ذلك ما يرغب المالك فى إضافته من **تعديلات أو تحسينات** بمناسبة الإصلاح أو إعادة البناء ٠

وقد يحدث أن يترتب على الإصلاح أو إعادة البناء **زيادة قيمته وتجديده** فهنا يجب الأخذ فى الإعتبار قيمة تلك الزيادة أو التجديد عند تقدير التعويض[٦٨]٠ ويستطيع المقاول أو المهندس الرجوع بتلك القيمة على رب العمل استناداً إلى دعوى الإثراء بلا سبب[٦٩] ٠

(ج) التعويض الاتفاقى (الشرط الجزائى):

ويجوز للمتعاقدين أن يحدداً مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها **فى العقد أو فى اتفاق لاحق ٠ هذا التعويض الاتفاقى أو الشرط الجزائى صحيحاً** مالم ينطوى على الحد من الضمان لأن هذا غير جائز ٠ ويقدر

---

(٦٧) C.d'Etat 19 oct. 1951 Liard R. 491.

(٦٨) Cass. Soc. 2 Juill. 1953.D. 1954. 73.

(٦٩) السنهورى ص ١٢٦ ـ كامل مرسى ص ٤٩٨ نقض ١٩٦٤/٦/٢٥ س ١٥ ص ٨٦٨ ٠

قاضى الموضوع ، الذى يدخل فى سلطته تحديد مقدار التعويض[٧٠] ٠ ما إذا كان التعويض المتفق عليه يخفف أو يشدد من الضمان ٠ فإذا كان التعويض ينطوى على تخفيف من مسئولية المقاول أو المهندس بأن كان أقل بكثير من الضرر الحادث فإن القاضى يزيد فى مقدار التعويض حتى يصبح معادلاً للضرر الذى وقع ، أما إن كان التعويض المتفق عليه ينطوى على تشديد الضمان بأن كان أكبر من الضرر فهنا يحكم به القاضى ٠ إلا أن المحكمة تستطيع تخفيض التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة أو أنه قام بتنفيذ جزء من التزاماته (م ٢٢٤) ٠

(د) وقت تقدير التعويض:

ومن الأهميـــة بمكان معرفة **التاريخ الذى يقدر فيه القاضى مقدار التعويض** ، نظراً لتطور أضرار البناء من جهة ، وتغير اسعار مواد البناء من جهة أخرى ٠ هذا بالإضافة إلى الانخفاض المستمر فى قيمة العملة ٠

طبقاً لنص المادة ١٧٠ فإن القاضى يقدر التعويض المناسب للأضرار القائمة وقت النطق بالحكم ٠ ومن ثم يدخل فى الحسبان العيوب التى ظهرت بالبناء ليس فقط أثناء أو قبل رفع الدعوى بل تلك الموجودة أو تطوراتها لحظة النطق بالحكم ، بل يشمل التعويض الأضرار التى يمكن أن تجد بعد ذلك إذا كان حدوثها مؤكداً ٠ وإن لم يتيسر للقاضى وقت الحكم أن يعين مدى التعويض تعييناً نهائياً ، فله أن يحتفظ لرب العمل بالحق فى أن يطالب خلال مدة معينة بإعادة النظر فى التقدير[٧١] ٠

---

(٧٠) نقض ١٩٧١/٢/٤ س ١٤ ص ١٧٢ ٠

(٧١) نقض ١٩٧٥/١١/١٤ س ٨ ص ٧٨٣ ٠

نقض ١٧٤٩/٤/١٧ مجموعة عمر ٥ ص ٣٩٨ ٠

ويجرى القضاء الفرنسى على تقدير مبلغ التعويض فى الوقت الذى يقدم فيه الخبير تقريره عن الأضرار ومداها ٠ إلا أنه يأخذ فى الإعتبار تغير الأسعار بين تاريخ إيداع التقرير وتاريخ النطق بالحكم ٠ وعلى العكس فإنه لا يعتد بالتغيير الذى يطرأ بين حكم أول درجة وحكم ثانى درجة بشرط أن يكون الحكم الأول قابلاً للتنفيذ(٧٢) ٠

وتعبـــر محكمة النقض المصرية عن وقت تقدير التعويض بقولها: كلما كان الضرر متغيراً تعين على القاضى النظر فيه لا كما كان عندما وقع ٠ بل كما صار إليه عند الحكم ، مراعياً التغير فى الضرر ذاته من زيادة راجع أصلها إلى خطأ المسئول أو نقض كائناً ما كان سببه ، ومراعياً كذلك التغير فى قيمة الضرر بارتفاع ثمن النقد أو انخفاضه وبزيادة أسعار المواد اللازمة لإصلاح الضرر أو نقصها ٠ ذلك أن الزيادة فى ذات الضرر التى يرجع اصلها إلى الخطأ والنقص أياً كان سببه غير منقطعى الصلة به ، أما التغيــر فى قيمة الضرر فليس تغيراً فى الضرر ذاته ٠ وإذ كان المسئول ملزماً بجبر الضرر ثم كان لا وجه للقول بأن تغير القيمة لا يمت إلى الخطأ بصلة ، كما لاوجه للقول بأن المضرور ملزم بالعمل على إصلاح الضرر فإذا هو تهاون فعليه تبعة تهاونه ، فإن التزام جبر الضرر واقع على المسئول وحده ، ولا على المضرور أن ينتظر حتى يوفى المسئول التزامه" ٠ وموضوع القضية محل الحكم منزل ظهر بمبانيه خلل راجع إلى تسرب المياه من أنابيب تالفة لمصلحة التنظيم ، وتقاضى صاحب المنزل تعويضاً كاملاً عن إصلاح الخلل بحسب تكاليفه وقت الحكم ، وكانت قد ارتفعت ، وتعويضاً كاملاً عن خلو المنزل ، ولم ينظر الحكم إلى أن المالك كان عليه أن يبادر إلى إصلاح الخلل بنفسه دون أن ينتظر قيام

---

(٧٢) انظر القضاء المشار إليه عند : Soinne, op. Cit. P. 731.

المسئول بذلك[٧٣] .

المطلب الرابع

أساس الضمان المعمارى (المسئولية المفترضة)

رأينا أن محكمة النقض قد استقرت على أن " ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء والعيوب التى تهدد سلامته أساسه **المسئولية العقدية** المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ فى القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد المقاولة "[٧٤] .

وأن مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدنى السابق والمادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة ، أن إلتزام المقاول هو **التزام بنتيجة** هى بقاء البناء الذى يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، وأن الإخلال بهذا الإلتزام يقوم **بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما**، وأن الضمان الذى يرجع إلى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب خلال عشر سنوات من وقت التسليم[٧٥] .

وهذا القضاء ليس إلا تطبيقاً للمبادئ العامة التى أكدتها نفس المحكمة وهى " أن مجرد عدم تنفيذ المدين لإلتزامه التعاقدى يعتبر فى ذاته خطأ موجباً للمسئولية التى لاترفع عنه إلا إذا قام بإثبات أن عدم التنفيذ يرجع إلـــى قوة قاهرة أو بسبب أجنبى أو بخطأ المتعاقد الأخر "[٧٦].

---

(٧٣) نقض ١٩٤٧/٤/١٧ ، تعليق سليمان مرقص فى مجلة القانون والاقتصاد س ١٩ .

(٧٤) ما سبق ص ١١٦ .

(٧٥) نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص ١٠٦٨ .

(٧٦) نقض ١٩٧٠/١١/٢٤ س ٢١ ص ١١٤٨ .

وهذا التحليل الدقيقة لطبيعة الضمان ينسجم من نص المادة ٦٥١ التى تقضى بأن " **يضمن** المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ٠٠ ومايوجد فيها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها ٠

وهذا ما استقر عليه الأمر فى القانون الفرنسى حديثاً ٠ فقد كان التقنين المدنى يفرق بين فرضين : الأول تفترض فيه المادة ١٧٩٢ خطأ المقاول أو المهندس وذلك فى عقود المقاولة التى يكون الأجر فيها مقدراً جزافاً ٠ الثانى ويتعلق بالحالات التى يقدر فيها الأجر بطريقة مختلفة (بسعر الوحدة مثلاً) فتشترط المادة ٢٢٧٠ إثبات خطأ المقاول والمهندس ٠ ومرجع هذه التفرقة أن تقدير الأجر جزافاً يكون مدعاة للمقاول أو المهندس إلى الحرص والتقتير حتى يخرج بأكبر كسب ممكن ولو على حساب جودة العمل ، مما يزيد فى إحتمالات تعيب البناء ٠

وجاء قانون ٣ يناير ١٩٦٧ ليضع حداً لتلك التفرقة المنتقدة ، إلا أن القضاء ، أمام عدم وضوح النص ، أبدى تردداً واضحاً فى تطبيق قرينة المسئولية فى كثير من الحالات ٠ لهذا جاء قانون ٤ يناير ١٩٧٨ استجابة للرأى الغالب فى الفقه ، ليضع حداً للخلافات السابقة ويؤكد المسئولية المفترضة للمقاول أو المهندس خلال فترة الضمان ٠ ومن ثم أصبحت هناك قرينة مقتضاها أن مجرد وجود عيب فى البناء يعــد دليلاً على قيام الخطأ ، وبالتالى مسئولية المهندس والمقاول التى لايمكن دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبى ٠ إذ تنص المادة ١٧٩٢ على أن " كل معمارى يتولى تشييد بناء يعتبر **مسئولاً بقوة القانون٠**" وتضيف الفقرة الثانية بأن " **قرينة المسئولية**" المنصوص عليها فى المادة ١٩٧٢[٧٧] "٠

---

(٧٧) G. Liet – Veaux, G.P. 1979. 1. 149.
Malinvaud et Jestaz, J.C.P. 1978. 1. 2900.

وافتراض المسئولية على هذا النحو فى القانون المصرى والفرنسى يتفق مع المبادئ العامة فى المسئولية العقدية حيث يكون التزام المدين تحقيق نتيجة، وعقد المقاولة يلتزم فيه المهندس والمقاول بتشييد بناء خال من العيوب • ويتفق هذا مع اعتبارات العدالة والواقع العملى ، فالمهندس أو المقاول يعتبران من الفنيين المهنيين ومن ثم يفترض فيهم معرفة عيوب البناء التى كان ينبغى عليهم تفاديها ، ولا جدوى من النص على مسئوليتهم إذا لزم إثبات الخطأ ، إذ يصعب ذلك على رب العمل الذى يكون عادة غير فنى ، ومن ثم لايستطيع تبين وجه القصور فى العمل المعمارى المعقد نتيجة اشتراك أكثر من شخص فى القيام به • فمن العسير أن نطلب من رب العمل إثبات التهدم والعيب ورابطة السببية بينهما والمتسبب فى هذا العيب من بين المشتركين فى البناء •

لذلك يقوم افتراض المسئولية على قرينة ذات شقين : أن التهدم أو الخلل يرجع إلى تعيب البناء ، وأن هذا التعيب يرجع إلى خطأ المهندس أو المقاول طالما كان ذلك خلال فترة الضمان • وافتراض المسئولية يكون فى جانبهما معاً ، أى أن مسئوليتهما تكون تضامنية عن الخلل الناتج ، فيستطيع رب العمل الرجوع على أى منهم دون حاجة لإثبات أن العيب راجع إلى عمله أو إثبات نسبة اشتراكه فى الخطأ ، فمجرد اشتراكه فى البناء بعقد مقاولة يكفى لقيام قرينة المسئولية عن الخلل •

ويستطيع من أقيمت عليه دعوى الضمان أن يختصم الآخرين المسئولين معه أو أن يرجع عليهم بعد ذلك بما دفع من تعويض لرب العمل وذلك بنسبة خطأ كل منهم ، ولكن يجب إثبات الخطأ طبقاً للقواعد العامة ، فهو ليس مفترضاً فيما بينهم[٧٨] •

---

(٧٨) فهناك فى واقع الأمر ثلاث قرائن متكاملة : القرينة على توافر علاقة السببية بين =

ولا يمكن دفع المسئولية المفترضة إلا بإثبات السبب الأجنبى أى أن هذا السبب هو السبيل الوحيد لانتفاء الضمان .

المطلب الخامس

دفع الضمان المعمارى
(إثبات السبب الأجنبى)

كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى المصرى ينص صراحة فى المادة ٨٩٨ على أن الضمان لا يسقط إلا إذا نشأت العيوب عن قوة قاهرة ، لكن هذا النص حذف اكتفاء بالرجوع إلى القواعد العامة ، والتى يكون بمقتضاها أن مسئولية المهندس المعمارى والمقاول ، شأنها شأن المسئولية التى تترتب على الإخلال بالإلتزام بتحقيق نتيجة ، لا تنتفى إلا بإثبات السبب الأجنبى[٧٩] .

وهذا ما استقر عليه القضاء ، إذ يقبل من المهندس أو المقاول دفع الضمان بإثبات عدم وجود الخطأ فى جانبه وذلك لاتخاذه جميع الاحتياطات اللازمة حتى لايتهدم البناء ولايوجد العيب[٨٠] . والسبيل الوحيد لنفى المسئولية هو نفى علاقة السببية بين الخطأ المفترض والضرر . وينبنى على ذلك أن مسئولية المهندس أو المقاول لا تندفع

-- النتيجة (تهدم أو خلل) والخطأ (سوء العمل المعمارى) ، القرينة على أن هناك خطأ ، القرينة على أن كل من اشترك فى هذا العمل يعتبر مشتركا فى هذا الخطأ، وقرينة الخطأ لا يمكن دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبى ، أما قرينة المساهمة فيجوز نفيها بكل الطرق .

مثال ذلك حكم لمحكمة استئناف باريس قضى بقبول انتفاء الضمان عن المقاول الذى أثبت أنه لم يكلف بأى عمل له صلة بمواسير المياه الساخنة فى البناء وما ترتب عليها من خلل فى البناء ، دون حاجة إلى تكليفه بإثبات السبب الأجنبى.

C.d. Apple de Paris, 26 Avr. 1979, J.C.P. 1980, 19282, note B.L.

(٧٩) السنهورى ج ٧ ص ١٣٤ .

(٨٠) استئناف مختلط ١٩٢١/٦/٢ م ٣٣ ص ٣٧١ .

إذا بقى سبب التهدم أو العيب مجهولاً ، فالتهدم الذى لم يثبت سببه بوجه قاطع يفترض أنه راجع لعيب فى الصنعة يسأل عنه المقاول[٨١] .

وكقاعدة عامة فإن السبب الأجنبى ، طبقاً لنص المادة ١٦٥ ، يتمثل فى الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة أو خطأ المضرور أو خطأ الغير . ولكن القضاء ، رغبة منه فى تقوية الضمان المعمارى ، لا يأخذ بالمفهوم العام للسبب الأجنبى بل يضيق منه إلى حد كبير ، فهو وأن أخذ بالقوة القاهرة إلا أنه لا يأخذ بخطأ رب العمل وخطأ الغير إلا بشروط معينة .

الفرع الأول
القوة القاهـــرة

(أ) القواعد العامة:

وتعتبر القوة القاهرة أمراً مرادفاً للحادث المفاجئ ، فكلاهما شيئ واحد[٨٢] . وتؤكد محكمة النقض بأن توافر القوة القاهرة ينقضى

---

(٨١) استئناف مختلط ١٩١٣/٦/٢٤ م ١٥ ص ٣٥٩ .

(٨٢) السنهورى ج ٢ ص ١٢٢٦ .

تتوافر علاقة السببية إذا وجدت علاقة مباشرة بين الخطأ والضرر يستفاد منها أن وجود الضرر إنما ترتب على وجود الخطأ ولا ينفى ذلك تداخل أسباب أخرى إذا كانت مترتبة على الخطأ إذ تعتبر هذه الأسباب الأخرى مع الضرر نتيجة مباشرة للخطأ الذى يستغرق كل الأسباب الناتجة عنه فيسأل مرتكبه مسئولية كاملة عن الضرر المترتب عليه وعليها.الطعن١٣٨١لسنة ٤٩ ق ــ جلسة ١٩٨٢/١١/٧ . المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن ركن السببية فى المسئولية التقصيرية لا يقوم إلا على السبب المنتج الفعال المحدث بذاته للضرر دون السبب العارض الذى ليس من شأنه بطبيعته إحداث مثل هذا الضرر مهما كان قد أسهم مصادفة فى إحداثه بأن كان مقترناً بالسبب المنتج . الطعن ١٠٥٠ لسنة ٤٩ ق ــ جلسة ١٩٨٣/٣/٣١ .

رابطة السببية فى المسئولية التقصيرية تقوم على الخطأ المنتج للضرر ، والخطأ المنتج هو ما كانت مساهمته لازمة فى إحداث الضرر ولم يكن مجرد نتيجة لخطأ آخر ، فإذا ما تعددت هذه الأخطاء اعتبرت أسباباً مستقلة متساندة تتوزع المسئولية عليها جميعاً ولا ينفرد بتحملها الخطأ الأكبر وحده ذلك أن قضاء هذه المحكمة ==

بها التزام المدين من المسئولية العقدية وتنتفى بها علاقة السببية بين الخطأ والضرر فى المسئولية التقصيرية فلا يكون هناك محل للتعويض فى الحالتين[٨٣] ، ويجب لاعتبار الحادث قوة قاهرة عدم إمكان توقعه واستحالة دفعه أو التحرز منه[٨٤]، وتقدير ما إذا كانت الواقعة المدعى بها تعتبر قوة قاهرة هو تقدير موضوعى تملكه محكمة الموضوع مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة[٨٥] .

== جرى على أن مهما كانت جسامة الخطأ الأشد فإنه لا يستغرق غيره من الأخطاء المستقبلة إلا إذا كان كافياً لإحداث النتيجة بالصورة التى تمت بها مستغنياً بذاته عن مساهمة الأخطاء الأخرى ، لما كان ذلك وكانت أحكام المسئولية التقصيرية لا تفرق بين الخطأ العمدى وغير العمدى ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى إنتفاء مسئولية المطعون ضده الثانى عن خطئه غير العمدى على سند من إطلاق القول بأن الخطأ العمدى يستغرق حتماً الخطأ غير العمدى ورتب على ذلك وحده القضاء برفض دعوى الطاعن قبل المطعون ضدهما الثانى والثالث حاجباً نفسه عن بحث مدى أثر خطأ المطعون ضده الثانى فى إحداث الضرر موضوع الدعوى ، يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون ــ معيباً بالقصور . الطعن ٦٤٧ لسنة ٤٥ ق ــ جلسة ١٩٨٦/٢/٦ .

(٨٣) نقض ١٩٧٦/١/٢٩ س ٢٧ ص ٣٤٣ .

(٨٤) نقض جنائى ١٩٧٩/٣/٧ س ٤٥ ق رقم ٧٨٤ (لم ينشر) .

(٨٥) نقض ١٩٥٦/١٢/٢٧ س ٧ ص ١٠٢٢ .

متى كانت الواقعة ناشئة عن حادث قهرى ، لايد للمتهم فيه ولا فى قدرته منعه ، فلا مسئولية عليه ولا على المسئول عن الحق المدنى ، بل لأيهما أن يطلب من المحكمة تحقيق ما يزعمه من وقوع هذا الحادث القهرى وللمحكمة أن ترفض هذا الطلب متى رأت أنه غير جدى وأن العناصر الموجودة لديها فى التحقيق تدل على عدم الأحقية فيه . الطعن ٢ لسنة ٣ ق جنائى ــ جلسة ١٩٣٢/١١/١٤ .

يشترط لإعتبار الحادث قوة قاهرة عدم إمكان توقعه واستحالة دفعه فإذا تخلف أحد هذين الشرطين انتفت عن الحادث صفة القوة القاهرة ولا يلزم لاعتباره ممكن التوقع أن يقع وفقاً للمألوف من المأمور بل يكفى لذلك أن تشير الظروف والملابسات إلى احتمال حصوله ولا يشترط أن يكون المدين قد علم بهذه الظروف إذا كانت لا تخفى على شخص شديد اليقظة لأن عدم إمكان التوقع اللازم لتوفر القوة القاهرة يجب أن يكون مطلقاً لا نسبياً فالمعيار فى هذه الحالة موضوعى لا ذاتى . الطعن ١٩٠ لسنة ٣٤ ق ــ جلسة ١٩٦٨/١٢/١٩ س ١٩ ص ١٥٥١ .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط لاعتبار الحادث قوة قاهرة عدم إمكان توقعه واستحالة دفعه وهذان الشرطان يستمدان من واقع الدعوى الــذى ==

وتقدير القاضى للحادث يكون على ضوء ظروف الزمان والمكان التى وقع فيها من جهة ، وعلى ضوء مدى امكان توقعه من خلال الدراسات والتقدم المعمارى الحديث من جهة أخرى ٠ فإذا كان من الممكن القول بإعتبار الزلازل والغارات الجوية من قبيل القوة القاهرة إلا أن الأمر يمكن أن يختلف بصدد الظواهر الطبيعية مثل هبوط الأمطار والعواصف ٠ فهذه الظواهر يمكن التنبؤ بحدوثها على ضوء التقدم العلمى المعاصر ومن ثم لا تعتبر قوة قاهرة إلا إذا خرجت عن التوقع وكان من المستحيل دفعها ٠ لذلك قضى بأنه لا يعتبر قوة قاهرة تقلب الجو تقلباً معتاداً يكون من شأنه إحداث تمدد أو تقلص فى البناء[٨٦] ٠

ومن التطبيقات العملية التى تثور أمام القضاء بمناسبة القوة القاهرة التى يمكن الدفع بها لنفى الضمان المعمارى حالة تعيب الأرض أو التربة ، تعيب مواد البناء ، تعيب المبانى القديمة كسبب لتعيب التعليات٠

(ب) عيوب الأرض :

بالنسبة لعيوب الأرض لا يمكن كقاعدة عامة طبقاً لصريح نص المادة ٦٥١ أن يحتج بها المهندس أو المقاول لدفع المسئولية وذلك لأن من صميم واجبات المهندس أو المقاول ، التى يمليها الفن المعمارى ، القيام بفحص الأرض وعمل الاختبارات اللازمة عليها للتأكد من

== تستقل محكمة الموضوع بتحصيل فهمه من أوراقها ٠ الطعن ٧٩٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٧ س ٣١ ص ٩٣٠ ٠

(٨٦) استئناف مختلط ١٩٣٧/١١/٤ م ٥٠ ص ٨ " عكس ذلك حكم آخر لنفس المحكمة بإستبعاد مسئولية المقاول الذى استعمل مواد وأدوات انعقد الاجماع على جودتها ، إذا كان من الثابت أن الخلل الحادث بسببها راجع إلى الأحوال الجوية الخاصة بالقطر المصرى ١٩٢١/٦/٢ م ٣٣ ص ٣٧١ ٠

ويعلق السنهورى على هذا الحكم بقوله أنه تطبيق محل مناقشة ص ١٣٦ ٠

صلاحيتها لعمليات البناء قبل الشروع فيه · وينبغي أن يكون البناء وأساساته مقاماً بالتنسيق مع ظروف الأرض وطبيعة تربتها ·

وتطبيقاً لذلك قضى بأن هبوط الأرض المقام عليها البناء نتيجة للنشع الحادث من مياه الأمطار ، لا يعتبر قوة قاهرة ، ولو كانت هذه الأمطار استثنائية ، طالما كان من الممكن تجنب هذا الهبوط بإتخاذ اجراءات فنية معينة لا سيما أن البناء أقيم على مستوى منخفض من الطريق المجاور[٨٧] ·ولا يعتبر من قبيل القوة القاهرة كذلك هبوط أرصفة مقامة على جوانب النيل لأن الهبوط يرجع إلى موقع الأرض من النيل[٨٨] ، وهو أمر يمكن توقعه ويدخل في طبيعة عمل المقاول ·

وتؤكد المذكرة الايضاحية للقانون المدني بأن المشرع قد أقام " قرائن على افتراض الخطأ ، من بينها واحدة ليس من السهل دفعها ، وهي قرينة افتراض خطأ أو اهمال في جانب المقاول إذا كان الخلل راجعاً إلى طبيعة الأرض · بل لا يجوز أن نسهل دفع هذه القرينة عن طريق الالتجاء لرأي الخبراء ، لإثبات أن المقاول لم يرتكب أي خطأ فني في كشف طبيعة الأرض وتعرف عيوبها ، إذ يخشى أن يحابي الخبراء أبناء مهنتهم فتفوت بذلك الحماية التي قصدها المشرع" [٨٩] ·

لهذا كان نص المادة ٨٩٨ من المشروع التمهيدي يقضي بأن يسقط عن المهندس المعماري والمقاول الضمان المقرر في المادتين السابقتين إذا تبين من الظروف التي أدت إلى كشف عيوب البناء أن هذه العيوب قد نشأت عن قوة قاهرة ، كما لو حصل خلل في استقرار الأرض التي أقيم عليها

---

(٨٧) استئناف مختلط ١٩٠٣/٦/٢٤ ــ ١٥ ص ٣٥٨ ·

(٨٨) استئناف مختلط ١٩١٤/١/٢٢ ــ ٢٦ ص ١٦٩ ·

بولتان المحاكم المختلطة جدول عشرى ٢ رقم ٢٤٢٣ ·

(٨٩) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٥ ·

البناء إذا كان هذا الخلل قد نشأ **لا عن موقع الأرض أو عن حركتها الذاتية بل عن أسباب خارجة لم يكن فى الإمكان توقعها وقت البناء**" .
ولم يظهر هذا النص فى التقنين المدنى الحالى على اعتبار أنه محض تطبيق للقواعد العامة .

وعلى هذا فالخلل فى موقع الأرض أو فى حركتها الذاتية لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة التى يمكن بها دفع مسئولية المهندس أو المقاول . أما الخلل فى استقرار الأرض الراجع لأسباب خارجة لم يكن فى الإمكان توقعها وقت البناء فيعتبر كذلك .

وتطبيقاً لذلك قضى بإستبعاد مسئولية المقاول المكلف بتغطية الطريق بالأسفلت ، إذا كان العيب الحادث فى غطاء الأسفلت ناجماً عن هبوط الشارع بسبب خلل فى مجارى المياه الممتدة فى باطن الأرض[٩٠]. وهذا السبب يعتبر خارجياً عن طبيعة الأرض وحركتها الذاتية .

وقضى كذلك بأن العيب يعتبر من قبيل القوة القاهرة إذا نتج عن تحركات غير متوقعة فى تربة الأرض لم يكن فى الإمكان كشفها حتى مع استخدام وسائل الفحص الفنى الحديثة[٩١] .وقد استفسر فى لجنة الشئون التشريعية لمجلس النواب عن العيب الذى يوجد فى الأرض ذاتها إذا كان هذا العيب من الخفاء بحيث يدق كشفه على المهندس الفطن أيكون المهندس مسئولاً عنه ؟ فأجيب بأن المهندس يكون مسئولاً عن العيب الذى يمكن كشفه وفقاً لقواعد الفن ، أما إذا استحال كشف العيب وفقاً لهذه القواعد فإن ذلك يكون فى حكم القوة القاهرة ولا يكون المهندس مسئولاً عنه[٩٢] . ومن ذلك

---

(٩٠) استئناف مختلط ١٩٠١/٣/٢٨ ــ ١٣ ص ٢٢١ .

(٩١) Civ. 21 nov. 1979, D. 1980,P. 304.

(٩٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٣ .

وجود أطلال أتربة على عمق كبير جداً تحت الأرض فى منطقة غير معروفة بإحتوائها على آثار ولم يكن فى وسع المهندس أو المقاول أن يعلم ذلك(٩٣) .

(ج) تعيب التعليات بسبب عيوب الأبنية القديمة :

أما فى حالة **تعيب التعليات بسبب عيوب الأبنية القديمة** ، فإن القضاء يقيسها على حالة تعيب البناء بسبب عيب الأرض ، ومن ثم لايعتبر من قبيل القوة القاهرة ، إذ ينبغى على المهندس أو المقاول القيام بإختبار سلامة المبنى القديم ومتانته قبل تشييد التعليات .

وتطبيقاً لذلك قضى بأنه إذا كان المهندس المعمارى مسئولاً عن التهدم الناشئ عن عيوب التربة ، فإنه يكون مسئولاً من باب أولى ، عن عيوب المبانى القديمة المتخذة كدعامة لأعمال التعلية ، إذا هو لم يقو هذه المبانى ولم يواجه فى مشروعه الاصلاحات اللازمة لإزالة هذه العيوب(٩٤) .

وقضى كذلك بأنه لا ينفى مسئولية مهندس التنظيم عن انهيار المنزل بسبب تعليته بالمخالفة للأصول الفنية لعدم تحمل المبنى القديم التعلية ، القول بعدم ملاحظة خللًا ظاهرياً بالمنزل عند معاينته له قبل إصدار الترخيص بتعليته ، إذ كان على المهندس أن يتأكد بنفسه من قيام المالك بالإصلاح المكلف به ، بإعتباره اصلاحاً ضرورياً للمحافظة على سلامة المنزل ومنع تزايد الخلل الذى شوهد فيه . وقد ورد حكم النقض هذا على حكم لمحكمة استئناف القاهرة حيث كانت قد ذهبت إلى العكس مقررة انقضاء مسئولية مهندس التنظيم بسبب عيوب المبانى القديمة التى اتخذت كدعامة لأعمال التعلية(٩٥) .

---

(٩٣) محمد لبيب شنب ص ١٣٦ .

(٩٤) استئناف مختلط ١٩١٤/١/٢٢ م ٢٦ ص ١٦٩ .

(٩٥) نقض ١٩٧٣/٦/١٢ س ٢٤ ص ٨٩٤ .

(د) تعيب مواد البناء :

أما فيما يتعلق **بتعيب مواد البناء** ، فإن القضاء مستقر على أن عيوب المواد المستخدمة فى البناء لا تعتبر من قبيل القوة القاهرة التى بها يستطيع المهندس أو المقاول أن ينفى مسئوليته · إذ يقع عليه التزام بحسن اختيار المواد وفحصها والتحقق من صلاحيتها وخلوها من العيوب · وهذا الالتزام يقع على عاتق المقاول وكذلك المهندس المعمارى الذى ينبغى عليه مراقبة التنفيذ ومطابقة المواد المستعملة للمواصفات .

وقد سبق أن رأينا أن تقديم المادة المعيبة من رب العمل لا يعفى المقاول أو المهندس من المسئولية · ونحيل إلى ذلك الموضع للتعرف على المسئولية عن المواد المعيبة بصفة عامة[٩٦] .

وقد حكم القضاء الفرنسى فى أكثر من مناسبة بمسئولية المهندس والمقاول عن العيوب الناجمة بسبب نوعية الخشب المستعمل وقابليته للتلف أو الإصابة بنوع معين من البكتريا ، إذ كان ينبغى التأكد من صلاحيته أو معالجته بطريقة خاصة لوقايته من تلك المخاطر[٩٧].

وعلى العكس من ذلك قضى بعدم مسئولية المهندس والمقاول فى حالة استعمال صنف جيد ومطابق للمواصفات من الخشب ، إذ يعتبر من قبيل القوة القاهرة تعرض هذا الخشب لجرثومة معينة لم يكن فى الإمكان كشفها أو مقاومتها وقت البناء حتى مع استخدام وسائل الفحص الفنى الحديثة[٩٨] .

---

(٩٦) انظر ما سبق والقضاء المشار إليه ص ١٠٤ .

(٩٧) Civ. 20 Jan. 1976 D.1976. 127.

Civ. 21 fev. 1979 D. 1979. 317 .

(٩٨) Civ. 27 dec. 1960 G.P. 1961.1. 151.

وقضى في مصر بعدم مسئولية المقاول الذى استعمل مواد وأدوات انعقد الاجماع على جودتها وصلاحيتها ، إذ من الثابت أن الخلل الحادث بسببها راجع إلى الأحوال الجوية الخاصة بالقطر المصرى ٠ ويرى البعض بحق أن هذا التطبيق محل للمناقشة فتلك الأحوال الجوية أمر متوقع ومألوف ومن ثم لا تعتبر من قبيل القوة القاهرة وكان من واجب المهندس أو المقاول التأكد من مدى مناسبة الأدوات والمواد لها[١] ٠

الفرع الثانى
خطأ رب العمل

لاشك فى أن خطأ رب العمل يعتبر بمثابة القوة القاهرة التى بها تنتفى قرينة مسئولية المهندس و المقاول إذا جاء هذا الخطأ بعد تشييد البناء وتسليمه سليماً ، **كأن يقوم رب العمل بسوء** استخدام البناء أو إجراء تعديلات معيبة فيه ٠ ولكن يجب لتخلص المقاول أو المهندس من المسئولية كلية أن يكون خطأ رب العمل هو المتسبب وحده فى إحداث الضرر ٠

وقد يحدث خطأ رب العمل أثناء فترة التشييد، كأن يتدخل فـــى عملية التنفيذ بإعطاء تعليمات خاطئة[٢] أو بتوريد مواد معيبة أو وضعه

---

(١) استئناف مختلط ١٩٢١/٦/٢ م ٣٣ ص ٣٧١ ٠
السنهورى ص ١٣٦ ٠

(٢) أنه بمقتضى الأحكام العامة المقررة فى المادتين ١٥١ ، ١٥٢ من القانون المدنى يجب لإلزام الحكومة بتعويض الضرر الناشئ عن فعل المقاول الذى اتفقت معه على القيام بعمل لها أن يثبت الحكم أن الخطأ الذى نجم عنه الضرر قد وقع من موظفيها فى أعمال المقاولة ، أو من المقاول إن كان يعد فى مركز التابع لها ٠ وإذن فإذا أسس الحكم مسئولية الحكومة على مجرد قوله إنها كانت تشرف على عمل المقاول دون أن يبين مدى هذا الإشراف حتى يعرف ما يكون قد وقع من موظفيها من خطأ فى عملية المقاولة ، وما أثر هذا الخطأ فى سير الأعمال ، وما علاقته بالضرر الذى وقع ، أو هل الإشراف قد تجاوز التنفيذ في حد ذاته وإحترام شروط المقاولة مما يؤخذ منه أن الحكومة تدخلت تدخلا فعليا فى تنفيذ عملية المقاولة بتسييرها==

تصميما معيباً . فهل يؤثر مثل هذا الخطأ على مسئولية المهندس أو المقاول ؟. الأصـــل أن رب العمل ليس خبيراً فى فن البناء إلا أنه يمكن أن يكون كذلك فى بعض الحالات ، فهل يختلف الأمر فى الحالتين؟.

(أ) خطأ رب العمل غير الخبير فى فن البناء:

كانت المادة ٨٩٢ من المشروع التمهيدى للتقنين المدنى تقضى بأنه إذا أخبر المهندس المعمارى أو المقاول رب العمل ، قبل التنفيذ أو فى أثنائه ، بما ينجم من خطر من جراء تنفيذ العمل وفقاً للشروط المطلوبة ، فإن ذلك لا يعفيه من المسئولية ، حتى بالنسبة للأعمال التى يكون رب العمل قد أمر بها رغم هذا التحذير . إلا أن هذا النص قد سقط واكتفى المشرع بما أورده فى نص المادة ٦٥١ من أن المهندس أو المقاول يعتبر مسئولاً حتى لو " كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة "(٣) .

فالقاعدة إذن أن تدخل رب العمل أو خطأه أثناء التنفيذ لا يصلح وسيلة لدفع مسئولية المهندس أو المقاول ، وإن كان من الممكن أن يخفف من هذه المسئولية فى بعض الأحوال ، لأن كلا منهما يعتبر مستقلاً فى عمله ملماً بأصول صنعته على نحو يوجب عليه تبصير رب العمل بوجه الخطأ وتحذيره بل والإمتناع عن تنفيذ تعليماته الخاطئة أو استعمال مواد بنائه المعيبة .

وهذا ما استقر عليه القضاء منذ أمد بعيد فقد قضى بأن تدخل رب العمل ، سواء بتقديم مواد معيبة أو بالموافقة على تصميم معيب أو

==المقاول كما شاعت ، فهذا الحكم يكون قاصراً عن إيراد البيانات الكافية لقيام المسئولية . الطعن ٧٦ لسنة ١٠ ق و ٥ لسنة ١١ ــ جلسة ١٩٤١/٤/١٧ .

(٣) مشروع تنقيح القانون المدنى ــ مذكرة إيضاحية ٣ ص ٤٦٢ .

بفرض مواصفات معيبة لا يعفى المهندس أو المقاول من المسئولية ، لأنه كان من الواجب أن ينبه رب العمل إلى العيب ، فيقاسم المقاول أو المهندس رب العمل المسئولية[٤] .وقضى بأنه لايرفع المسئولية عن المقاول اشتراك المالك معه فى الرأى أو تنفيذ المقاول لأمر المالك إذا كان فيه مخالفة لأصول الفن[٥] . وقضى أيضاً بثبوت مسئولية المقاول حتى لو تدخل المالك فى العمل ولم ينفذ المقاول إلا ما أمره به المالك ، لأن من واجب المقاول أن يمتنع عن كل عمل يخالف أصول الفن ولو أمره به المالك[٦] . وقضى كذلك بأنه متى ظهر أن " الميدة " المسلحة ضرورية لصالح البناء تعين على المقاول النص عليها فى العقد وتنبيه المالك إليها حتى إذا تجاوزها هذا وأشار بعدم عملهـا ، فالمقاول مسئول أمامه إذا حدث خلل فى البناء بسبب عدم عملها فى خلال عشر سنوات، ويكون إغفالها فى العقد غير مخل للمقاول من مسئوليته[٧] .

وإجازة رب العمل للمنشآت المعيبة لا يعتبر خطأ منه لأنه غير فنى فلا يعتد بإجازته ، ولايكون لهذه الإجازة أثر فى مدى مسئولية المقاول عن الضمان ، بل تبقى هذه المسئولية كاملة لأن الخطأ هو خطأ المقاول ، ولم يفعل رب العمل إلا أن يجيز هذا الخطأ[٨] .

لهذا قضت محكمة النقض بأن المقاول يسأل عن شروخ البناء الراجعة إلى ضعف الدكة وصنعها بمهمات لا تصلح لنظيرتها ، بإعتباره المقاول الذى تعهد بالعمل ، ولا يقلل من مسئوليته أن يكـــون

---

(٤) استئناف مختلط ١٩٠٣/٦/٢٤ م ١٥ ص ٣٥٩ ــ ١٩٠٥/١/٢٦ م ١٧ ص ٩٩ ــ ١٩٠٦/٥/١ م ١٨ ص ٢٧٨ــ ١٩٠٩/٣/١٨ م ٢١ ص ٢٥٣ ــ ١٩١٦/١١/٢٨ م ٢٩ ص ٧٦ ــ ١٩٢٦/٤/٢٩ م ٣٨ ص ٣٧٩ .

(٥) استئناف مصر وطنى ١٩٢٧/٥/١١ م ٢٩ ص ٢٥ .

(٦) استئناف مصر وطنى ١٩٢٧/٦/٨ المحاماه ٨ ص ٥٩ .

(٧) استئناف مصر ١٩٣٥/١١/٥ المحاماه ١٦ ص ٧٠٢ .

(٨) السنهورى ص ١٣٩ .

صاحب الملك نفسه قد أذنه فى إقامة المنشآت المعيبة[٩] .

ومن باب أولى ، لايكون وجود رب العمل وإشرافه الفعلى على تنفيذ الأعمال المعيبة فى موقع العمل سبباً فى تخفيف مسئولية المقاول ، لأن المفروض هنا أن رب العمل غير خبير فى فن البناء ، فلا يعتد بوجوده وإشرافه ، ولا يعتبر ذلك منه تدخلاً خاطئاً[١٠] .

وقضى بأنه إذا اشترط رب العمل ألا يجرى أى تعديل بمعرفة المقاول وبغير موافقة المهندس المقام من قبله ، وأن لهذا المهندس حق رفض المواد المعيبة التى يقدمها المقاول ، فإن هذا كله لا يعتبر تدخلا من رب العمل يجعل الإدارة فى يده ويعفى المقاول من المسئولية ، بل هى احتياطات اتخذها رب العمل للتثبت من تنفيذ شروط العقد[١١] .

وإذا كان الأصل أن خطأ رب العمل لا يصلح لدفع مسئولية المهندس أو المقاول " إلا أن هذا لايمنع قضاة الموضوع من الاعتداد فى بعض الأحيان بهذا الخطأ كسبب للتخفيف من هذه المسئولية . فقد يحدث أحياناً أن تجتمع فى خطأ رب العمل شروط القوة القاهرة ، لا سيما شروط عدم إمكان التوقع ، وشرط استحالة الدفع ، فضلاً عن رجوع الحادثة إليه وحده ، فتنتفى به مسئولية المعمارى عن الضمان العشرى كلية . ويتمتع قضاة الموضوع فى تقدير ذلك بسلطة تقديرية واسعة ، تسمح لهم بقدر كبير من المرونة فى الحكم وفقاً للظروف المحيطة بكل حادثة على حدة .. وقد لا تتوافر شروط القوة القاهرة " فى خطأ رب العمل ويعتد به مع ذلك فى تخفيف مسئولية المعمارى عن الضمان،فتنقسم المسئولية بينهما بحسب درجة جسامة خطأ كل منهما[١٢].

---

(٩) نقض ١٩٥٥/٦/٩ س ٧ ص ١٢٣٥ .

(١٠) السنهورى ص ١٣٩ .

(١١) استئناف مختلط ١٩٠٨/٣/٥ م ٢٠ ص ١١١ .

(١٢) ناجى ياقوت والقضاء الفرنسى المشار إليه ص ٢٣٨ .

ومن تطبيقات القضاء الفرنسى لخطأ رب العمل الذى يعتبر من قبيل القوة القاهرة تدخله المادى المفاجئ فى تنفيذ الأعمال رغم جهله بقواعد الفن المعمارى ، متى كان هذا التدخل غير متوقع ولا يمكن دفعه عند إبرامه العقد ، وكان هو السبب المباشر فى حدوث الخلل فى البناء(١٣) .

ومن تطبيقات نفس القضاء لخطأ رب العمل الذى يخفف من مسئولية المهندس أو المقاول تراخى رب العمل فى إجراء الترميمات وما يستتبع ذلك من تفاقم الأضرار(١٤)، وقيامه بأعمال ايجابية من شأنها إعاقة تنفيذ الإنشاءات وجعلها أكثر خطورة(١٥) .

(ب) خطأ رب العمل الخبير فى فن البناء:

واجهت محكمة النقض المصرية هذا الفرض وأرست فيه عدة مبادئ دقيقة بقولها " وإن كان غير صحيح على الإطلاق أن المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل الذى وضع التصميم والذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى ، لا يسأل إلا عن العيوب الناشئة عن التنفيذ دون تلك الناشئة عن التصميم ، بل الصحيح أن المقاول فى هذا الفرض يشترك فى المسئولية مع رب العمل ، إذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره ، أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب ، إلا أنه مع ذلك إذا كان المقاول قد نبه رب العمل إلى ما كشفه من خطأ فى التصميم ، فأصر على تنفيذه ، وكان لرب العمل من الخبرة والتفوق فى فن البناء ما يفوق خبرة وفن

---

(١٣) Civ. 8 mai 1979 D. 1979. 469.

Civ. 22 mai 1968 D. 1970.453 note Jestaz

(١٤) Civ. 8 dec. 1971 B.C. III.N. 606.

(١٥) Civ. 12 avr. 1976 D. 1976, 192 .

Civ. 19 oct. 1973 G.P. 1973. 2. 265.

المقـاول ، فإن إذعان المقاول لتعليمات رب العمل فى هذه الحالة لايجعله مسئولاً عما يحدث فى البناء من تهدم نتيجة الخطأ فى التصميم، إذ الضرر يكون راجعاً إلى خطأ رب العمل وحده فيتحمل المسئولية كاملة "[١٦] .

فقضاء محكمتنا العليا فى هذا الصدد يقوم على **ثلاثة مبادئ هامة هى:**

الأول : الأصـل أن المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته إذا كان ذلك ناشئاً عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل. فالمقاول . لايسأل إلا عن العيوب الناشئة عن التنفيذ دون تلك الناشئة عن التصميم إذا كان يعمل بإشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى . فرب العمل هنا يقوم بمهمتين : وضع التصميم سواء بوصفه مهندساً معمارياً أو جعل نفسه كذلك ، القيام بالإشراف على المقاول . وهذا الدور الإيجابى لرب العمل الذى يترتب عليه حصر مسئولية المقاول فى التنفيذ ، يختلف عن مجرد اجازته لإقامة المنشآت

---

(١٦) نقض ١٩٦٦/١٢/٨ س ١٧ ص ١٨٣٠ .

إذا حملت المحكمة المقاول وحده ، دون الحكومة ، المسئولية عن الضرر الذى أحدثه بالمنازل المجاورة للمشروع الذى عهدت إليه الحكومة القيام به (حفر حفرة لوضع ماكينة المجارى الخاصة ببلدية الفيوم) وذلك بناء على أن الحكومة حين عهدت إليه بالعملية وهو مقاول فنى قد حملته مسئولية الأضرار التى قد تحصل عنها، وأنه لم يثبت أنها هى قد وقع منها خطأ فى تصميم العملية الذى قدمته له وسار على أساسه ، ولا أن المهندس الذى كلفته الإشراف على العمل تدخل تدخلاً فعلياً فى الأعمال التى كان يجريها ، وأن وضع الحكومة مواصفات المقاولة ورسومها وعدم استطاعة المقاول الخروج عن حدود هذه المواصفات لم يكن ليحول دون أن يتخذ هو من جانبه الإحتياطات التى كان يجب إتخاذها لمنع الضرر عن الغير عند تنفيذه المقاولة ، فإن هذا الحكم لا يكون فى قضائه بعدم مسئولية الحكومة قد شابه قصور فى إيراد الوقائع . الطعن ١٣٠ لسنة ١٣ ق ــ جلسة ١٩٤٤/٦/١ .

المعيبة ، إذ أن هذه الإجازة ــ طبقاً لصريح نص المادة ٦٥١ ــ لاتعفى المقاول من المسئولية ٠

الثانى : يشترك المقاول فى المسئولية مع صاحب العمل إذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب٠ فإذا كان المبدأ السابق يتمثل فى إعفاء المقاول من المسئولية عن العيوب الناجمة عن التصميم، إلا أن هذا المبدأ يتمثل فى إشتراكه فى المسئولية عن تلك العيوب إذا كان عالماً بخطأ التصميم ومع ذلك أقره ٠ وعلم المقاول قد يكون فعلياً وقد يكون افتراضياً ٠ وتفترض محكمة النقض هذا بالعلم إذا كان الخطأ فى التصميم من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب ٠ فهذا الخطأ كان سهلاً لذا كان من الواجب على المقاول أن يتبينه ٠

الثالث : ويتمثل فى إعفاء المقاول من المسئولية عن العيوب الراجعة إلى الخطأ فى التصميم ــ الذى وضعه رب العمل ــ رغم علمه أو رغم وضوحه بشرط أن ينبه صاحب العمل إلى ذلك ، ولكن هذا الإعفاء لا يكون إلا إذا كان " لرب العمل من الخبرة والتفوق ما يفوق خبرة وفن المقاول" ٠ لهذا تعبر محكمة النقض فى هذه الحالـــة عن " إذعان المقاول لتعليمات رب العمل" ٠

ويرى البعض أن محكمة النقض " قد جانبها التوفيق فى ترتيب مثل هذا الأثر الخطير (إعفاء المقاول من المسئولية الراجعة إلى الخطأ فى التصميم) على واقعة التنبيه إلى خطأ رب العمل "[١٧] ٠ ولا نتفق مع هذا الرأى لأن المحكمة لم ترتب هذا الأثر على التنبية فقط بل اشترطت خبرة وتفوق رب العمل ٠ فالتنبيه إلى خطأ التصميم لا يكفى فى حالة رب العمل العادى إلا أنه يكفى فى هذه الحالة ٠ وذلك : " على اعتبار أن تميز رب

---

(١٧) ناجى ياقوت ص ٢٤٥ ٠

العمل بمثل هذا التفوق الفنى فضلاً عن تفوقه الاقتصادى بالنسبة للمقاول المكلف بتأدية العمل ، هو الذى يقلل بشكل كبير من استقلال هذا الأخير تجاه عميله ، ويبرر بالتالى إعفاءه من الضمـــان"(١٨).

إلا أنه ، بمناسبة دور رب العمل ومدى تأثيره على مسئولية المهندس والمقاول ، ينبغى التنبيه إلى مبدأين هامين أقرتهما محكمتنا العليا فى هذا الصدد :

الأول :أن وضع رب العمل للمواصفات والشروط العامة للبناء وإشرافه على مدى مطابقة التنفيذ لذلك لا يؤثر على مسئولية المهندس أو المقاول عن العيوب الناجمة بعد ذلك . فقد قضت بأنه " إذا حملت المحكمة المقاول وحده ، دون الحكومة ، المسئولية عن الضرر الذى أحدثه بالمنازل المجاورة للمشروع الذى عهدت إليه الحكومة القيام به وذلك بناء على أن الحكومة حين عهدت إليه بالعملية وهو مقاول فنى قد حملته مسئولية الأضرار التى قد تحصل عنها ، وأنه لم يثبت أنها هى قـد وقع منها خطأ فى تصميم العملية الذى قدمته له وسار على أساســه، ولا أن المهندس الذى كلفته الإشراف على العمل تدخل تدخلاً فعلياً فى الأعمال التى كان يجريها . وأن وضع الحكومة مواصفات المقاولة ورسومها وعدم استطاعة المقاول الخروج عن حدود هذه المواصفات لم يكن ليحول دون أن يتخذ هو من جانبه الاحتياطات التى كان يجب اتخاذها لمنع الضرر عن الغير عند تنفيذ المقاولة ، فإن هذا الحكم لايكون فى قضائه بعدم مسئولية الحكومة قد شابه قصور فى إيراد الوقائع(١٩) .

---

(١٨) نفس الموضع .

(١٩) نقض ١٩٤٤/٦/١ س ١٣ ق رقم ١٣٠ (المجموعة الذهبية ٩ ص ٦٠) .

الثانى : أن رب العمل يسأل عن الخطأ الصادر من المقاول إذا كان قد أساء اختياره وذلك بأن يعهد بالعمل إلى مقاول جاهل بأصول المقاولة . وتقرب محكمة النقض هذه المسئولية من مسئولية المتبوع عن فعل التابع وذلك بقولها " بأنه وإن كان الأصل فى القانون أن المسئولية شخصية ، إلا أن حالة مسئولية المتبوع عن خطأ تابعه ليست هى الاستثناء الوحيد الذى يرد على هذا الأصل ، بل يرد عليه أيضاً مسئولية رب العمل عن خطأ المقاول إذا كان هذا الأخير يعمل بتوجيهه وتحت إشرافه المباشر ــ على ما جرى عليه قضاء محكمة النقض ــ كما يرد عليه أيضاً حالة رب العمل الذى يسيئ اختيار المقاول فيعهد بالعمل إلى مقاول جاهل بأصول مهنة المقاولة . والفارق بين مسئولية المالك فى هذا الصدد ومسئولية المتبوع أن سوء الاختيار فى الحالة الأولى يجب على المدعى إثباته وفى الحالة الأخرى هو مفترض قانوناً لا سبيل لدحضه . فإذا كان المضرور قد تمسك فى دفاعه بأن المقاول الذى عهد إليه المالك بجهل أصول هذه المهنة ولم يتناول الحكم هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه فإنه يكون قاصر التسبيب مخالفاً للقانون[٢٠]

الفرع الثالث

خطأ الغير

تقضى القواعد العامة بأن فعل الغير لايرفع المسئولية عن الأعمال الشخصية أو يخفف منها إلا إذا اعتبر هذا الفعل خطأ فى ذاته وأحدث وحده الضرر أو ساهم فيه[٢١] . وخطأ الغير يقطع رابطة السببية بين فعل الجانى والنتيجة متى استغرق خطأ الجانى وكان كافياً بذاته لإحداث النتيجة . أى أن

---

(٢٠) نقض ١٩٥٨/٦/١٢ س ٩ ص ٥٥٧ .

(٢١) نقض ١٩٦٨/٤/٢ س ١٩ ص ٦٨٩ .

خطأ الغير الذى يرتب الإعفاء من المسئولية يتمثل فى السلوك الشاذ الذى لايتفق مع السير العادى للأمور ولا يمكن للشخص أن يتوقعه أو يدخله فى تقديره[٢٢] .

فقيام أحد المستأجرين بإجراء تعديلات معيبة بوحدته السكنية على نحو يصيب المبنى بعيوب تهدد متانته وسلامته يعتبر من قبيل خطأ الغير الذى يمكن أن يعفى المهندس أو المقاول من المسئولية ٠

ولكن لا يمكن الاحتجاج بالأخطاء الصادرة من المقاول من الباطن أو من العمال والفنيين التابعين وذلك لأن كل من المهندس والمقاول يسأل عن أخطاء هؤلاء كما سبق أن رأينا[٢٣] .

ونظراً لأن المسئولية تعتبر تضامنية بين المهندس والمقاول فإن كل منهما لا يستطيع أن يدفع مسئوليته بالخطأ الصادر من الآخر ، فمثل هذا الخطأ يلعب دوره فى مكنة الرجوع على المسئول الحقيقى ومدى تحمله لعبء التعويض النهائى بعد ذلك كما سبق وبينا ذلك[٢٤] .

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن المقاول يسأل عن الخلل فى متانة البناء المتمثل فى صورة شروخ راجعة حسب الخبرة إلى ضعف الدكة وصبها بمهمات لا تصلح لنظيرها ، وهو خطأ جسيم يسأل عنه المقاول بإعتباره المقاول الذى تعهد بالعمل ٠ وأنه

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٦٩/١١/١٧ س ٢٠ ص ١٢٧٠ ٠

المقرر قانوناً ــ وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ــ أن فعل الغير أو المضرور لا يرفع المسئولية عن الأعمال الشخصية أو يخفف منها إلا إذا اعتبر هذا الفعل خطأ فى ذاته وأحدث وحده الضرر أو ساهم فيه ٠ الطعن ١٨٩٨ لسنة ٥٧ ق ــ جلسة ١٩٩١/٢/٢٨ ٠

تمسك المدعى عليه فى دعوى المسئولية بخطأ الغير ، لايجوز التحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض ٠ نقض ١٩٧٦/٦/٢٩ س ٢٧ ص ١٤٥٤ ٠

(٢٣) ما سبق ص ٧٤ ، ١١١ ، ١١٣ ٠

(٢٤) ما سبق ص ٩٤ ومابعدها ٠

لايقلل من مسئوليته أن يكون العمل قد تم بإشراف مهندس معمارى ، وأنهما مسئولان معاً عن هذا العيب ، مادام أنه لم يراع فى عمله ما تقتضيه قواعد الفن وأصوله . وتلقى المقاول معلومات أو أوامر أو تعليمات تخالف قواعد الفن وأصوله من جانب المهندس المعمارى المكلف بالإشراف على تنفيذ الأعمال لايرفع المسئولية عن المقاول ، لأنه مستقل فى عمله عن المهندس المعمارى فيما يدخل فى حدود صناعته . بل أن مسئوليته عن الخطأ الجسيم تظل قائمة قبل المالك ، حتى ولو أذنه فى ذلك صاحب الملك نفسه(٢٥) .

وقضت محكمة النقض الفرنسية بأن إثبات عدم الكفاية الفنية للمهندس المعمارى المشرف على التنفيذ ، لا يقلل من مسئولية المقاول عن عيوب البناء ، لا سيما وأن أخطاء المهندس لا تخرج عن نطاق التوقع والدفع بالنسبة للمقاول المجرب(٢٦) .

المطلب السادس

تعلق الضمان المعمارى بالنظام العام
(بطلان الاتفاق على الاعفاء أو الحد منه)

(أ) طبيعة الضمان المعمارى:

تنص المادة ٦٥٣ من التقنين المدنى على أنه " يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان أو الحد منه" . فهذا النص يؤكد الطبيعة الآمرة للضمان المعمارى وذلك لتعلقه بالنظام العام(٢٧) .

---

(٢٥) نقض ٩/٦/١٩٥٥ س ١٦ ص ١٢٣٥ .

(٢٦) Civ. 6 nov. 1969 B.C. III. P. 543.

Civ. 7 mars. 1968 D. 1970, 27 N. Soinne.

(٢٧) ونفس الحكم بالنسبة للقانون الفرنسى (م ١٧٩٢ / ٥ بعد التعديل) ما سبق ص ٧٩

وتبرر المذكرة الإيضاحية ذلك بأنه " لو حذف هذا النص سيلجأ المهندسون والمقاولون الى تضمين عقودهم نصوصاً تعفيهم من المسئولية ، والمراد بالمادة حماية طبقة لا يفهمون فى مسائل البناء"(٢٨).

وأهمية الضمان المعمارى لا تكمن فقط فى حماية أرباب الأعمال بل تأمين السلامة العامة بحث المعماريين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية فى تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليماً وخالياً من العيوب ، وذلك كى يستطيع الجميع الاستفادة والانتفاع بالمبانى والمنشآت وتفادى المخاطر المترتبة على حوادث سقوطها والكوارث التى تصيب الكثيرين بأضرار فادحة فى الأرواح والأموال . لهذا كان المشرع حريصاً على توفير حماية قانونية قوية للمبانى والمنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء . هذه الحماية تقتضيها الأهمية الإجتماعية والاقتصادية البالغة لمتانة المبانى وسلامتها(٢٩) .

ويترتب على تعلق الضمان المعمارى بالنظام العام أنه لا يجوز الاتفاق على الإعفاء أو التخفيف من أحكامه ، ولكن يجوز التشييد فيها والنزول عن الضمان بعد تحقق سببه.

(ب) عدم جواز الإعفاء من الضمان المعمارى:

يعتبر باطلاً كل اتفاق من شأنه اعفاء المهندس المعمارى أو المقاول من ضمان متانة البناء وسلامته مدة العشر سنوات التالية للتسليم.

وقد عبرت محكمة النقض المصرية عن ذلك فى حكم لها أعلنت فيه " أنه لما كانت المادة ٦٥١ مدنى تلزم المهندس المعمارى والمقاول بضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه

---

(٢٨) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٢٨ .

(٢٩) أنظر فى عرض الخلاف حول الحكمة من هذا الضمان : ناجى ياقوت ص ٢٥٣ .

من مبانى ، وما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته . وتنص المادة ٦٥٣ منه على بطلان كل شرط يقصد به اعفاء المهندس والمقاول من هذا الضمان أو الحد منه . فإن مقتضى ذلك أن كل شرط فى عقد صلح قصد به إعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان ، مالم يكن قد انكشف وقت ابرامه من العيوب التى يشملها الضمان ، يكون باطلاً ولا يعتد به ، إذ لايجوز نزول رب العمل مقدماً وقبل تحقق سبب الضمان عن حقه فى الرجوع به . ولما كان ذلك وكان إقرار رب العمل فى عقد الصلح بتسلمه البناء مقبولاً بحالته الظاهرة التى هو عليها ليس من شأنه أيضاً أن يعفى المهندس المعمارى والمقاول من ضمان العيوب التى كانت خفية وقت التسليم ، ولم يكن رب العمل يعلمها .**لأن التسليم ولو كان نهائياً ، لايغطى إلا العيوب الظاهرة أو المعروفة لرب العمل** وقت التسليم ، فإن الحكم المطعون فيه إذ عمم فجعل الاتفاق الذى تضمنه الصلح معفياً للمهندس المعمارى والمقاول من ضمان كافة العيوب ، ما كان ظاهراً منها وقت الصلح أو خفياً ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه(٣٠) .

(ج) عدم جواز الحد من الضمان المعمارى:

يمتد البطلان ليشمل ، بالإضافة إلى الاتفاقات المعفية ، كل اتفاق من شأنه أن يخفف أو يحد أو يضيق من نطاق الضمان . وعلى هذا يعتبر باطلاً كل اتفاق يكون من شأنه إنقاص مدة الضمان أو يجعله قاصراً على بعض الأعمال أو بعض العيوب(٣١) .وكذلك يبطل الاتفاق الذى يقصر الضمان على مهندس أو مقاول دون الآخر، أو يستبعد

---

(٣٠) نقض ١٩٦٧/٤/١٣ س ١٨ ص ٨٣٥ .

(٣١) ويبطل كذلك الاتفاق الذى من شأنه الحد من قيمة التعويض المستحق فى حالة ظهور العيب أو حدوث التهدم . ناجى ياقوت ص ٢٦٤ .

التضامن بين المهندس والمقاول ، أو يتطلب إثبات الخطأ فى جانب كل منهما حتى يمكن الرجوع بالضمان ٠

فكل هذه الاتفاقات أياً كانت صورها تعتبر باطلة لمخالفتها للنظام العام ٠ ويستطيع رب العمل أن يرجع بالضمان كاملاً بالرغم من أى اتفاق مخالف ٠

(د) جواز تشديد الضمان المعمارى:

تعلق الضمان بالنظام العام يرجع إلى أهميته ورغبة المشرع فى تقوية أحكامه ، ومن ثم لا يجوز الاتفاق على الاعفاء منه أو مخالفته ، لهذا ليس هناك ما يمنع من الاتفاق على تشديد أحكامه ٠ فكل اتفاق يحصل بمقتضاه رب العمل على ضمانات أو شروط من شأنها زيادة مسئولية المهندس أو المقاول يكون صحيحاً[٣٢] ٠

ومن أمثلة ذلك الاتفاق على زيادة مدة الضمان لأكثر من عشر سنوات أو على أن يتحمل المقاول أو المهندس تبعة التهدم الناتج عن الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة ، أو أن يشمل الضمان العيوب الظاهرة كذلك ٠

(هـ) جواز النزول عن الضمان بعد تحقيق سببه :

يحظر نص المادة ٦٥٣ الاتفاق مقدماً على الإعفاء من الضمان أو على الحد منه ، أما بعد تحقق سبب الضمان أى حدوث التهدم أو ظهور العيب فإن رب العمل يستطيع أن يتنازل عن التمسك بالضمان أو التصالح مع المهندس أو المقاول ٠ فالضمان يعتبر حق له يدرك أبعاده وأهميته بعد ظهور العيب ومن ثم يمكنه النزول عنه صراحة أو ضمناً[٣٣]٠

---

(٣٢) السنهورى ص ١٤٢ ، شنب ص ١٤٤ ٠

(٣٣) نفس الموضع ٠

وسكوت رب العمل عن التمسك بالضمان رغم تحقق سببه قد يعتبر من قبيل النزول عنه إذا اقترن بملابسات قاطعة ، كأن يقوم بدفع الأجر للمهندس أو المقاول دون تحفظ ، أو أن يقوم بإصلاح العيب دون تحفظ ودون إثبات الحالة ودون أن يدفعه إلى ذلك ضرورة الاستعجال(٣٤). ولكن إذا ظهر العيب وأخطر رب العمل المقاول به فإن سكوته بعد ذلك لا يعدو نزولاً منه عن الضمان مادامت مدة التقادم لم تنقض(٣٥) .

وتنازل رب العمل عن الضمان بعد تحقق سببه قد يكون كلياً أو جزئياً ، إذ يمكن لرب العمل أن يعفى المهندس أو المقاول من الضمان كلية أو أن يتصالح معه على شروط أقل أو أن يتمسك فى مواجهته ببعض العيوب دون البعض الآخر(٣٦) .

المطلب السابع

الضمان المعمارى والقواعد العامة فى المسئولية المدنية

الفرع الأول

الطبيعة الخاصة والاستثنائية للضمان المعمارى

لم يكتف المشرع بالقواعد العامة فى المسئولية المدنية فى مجال البناء والتشييد ٠ بل قرر مسئولية استثنائية ذات طبيعة خاصة ، تتسم بالتشدد الذى يتفق مع خطورة الأضرار المترتبة على عيوب البناء ، وتعلق سلامة المبانى والمنشآت الثابتة ومتانتها بالمصلحة العامة ، وضرورة توفير الحماية لحقوق الملاك والمنتفعين بالأبنية والمنشآت

---

(٣٤) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٠٧ م ١٦ ص ١١٧ ٠

(٣٥) استئناف مختلط ٤ نوفمبر ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٨ ٠

(٣٦) السنهورى ص ١٤٣ ٠

ضد المخاطر المترتبة على الإهمال المهنى الذى تفشى فى الآونة الأخيرة فى هذا المجال[٣٧] .

وقد تبين لنا المقومات الخاصة لهذه المسئولية من خلال إستعراضنا لأحكامها ونطاق تطبيقها .

أولاً : الطبيعة الآمرة للضمان المعمارى:

حرص المشرع على النص على **الطبيعة الآمرة** للضمان المعمارى وتعلقة بالنظام العام ، وذلك من خلال بطلان الاتفاق على الاعفاء أو الحد منه . وهذا النص ليس بجديد على القواعد العامة ، فقد أكدت المادة ٢١٧ نفس المبدأ بالنسبة للمسئولية المترتبة على العمل غير المشروع . أما بالنسبة للمسئولية العقدية فيجوز الاتفاق على الاعفاء أو التخفيف من أحكامها . لذلك فإن النص على الطبيعة الآمرة للضمان المعمارى تبدو أهميته إذا ما نظرنا إلى هذا الضمان من خلال ارتباطه بعقد المقاولة واعتباره بالتالى مسئولية عقدية من نوع خاص أفردها المشرع بأحكام مشددة[٣٨] .

ثانياً : قيام الضمان المعمارى على المسئولية المفترضة بقوة القانون:

يقوم الضمان المعمارى على المسئولية المفترضة **بقوة القانون .** وهذه المسئولية المفترضة تتمثل فى قرينة ذات ثلاثة أوجه : **الأول** أن التهدم أو التعيب راجع إلى عيب فى الصنعة ، الثانى أن عيب الصنعة راجع إلى خطأ المهندس أو المقاول ، الثالث أن العيب راجع إلى كل مهندس أو مقاول شارك فى العمل . والوجه الأول والثانى يمثلان

---

(٣٧) ناجى ياقوت ص ١٧٦ ، السنهورى ص ١٠٦ ، عبد الودود يحيى ص ١١٨ .

(٣٨) أنظر ما سبق ص ١١٦ ، ١٤١ ، ١٥٥ .

قرينة المسئولية المفترضة التى لا تقبل إثبات العكس ولا يمكن دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبى • أما الوجه الثالث والذى يتمثل فى قرينة المساهمة فيقبل إثبات العكس ، أى أن القرينة تسقط إذا ما أثبت المقاول المدعى عليه عدم تعلق نشاطه بالأعمال التى ظهر فيهـا العيب•

وقد كان المشرع الفرنسى فى حاجة إلى النص حديثاً على مثل هذه المسئولية المفترضة بسبب تردد القضاء وانقسام الفقه الراجع إلى تفرقة النصوص السابقة فى المعاملة بين مسئولية المهندس أو المقاول فى حالة الأجر المقدر جزافاً والأجر المقدر على أساس الوحدة • أما المشرع المصرى فلم يكن بحاجة إلى ذلك • فقد انعقد الاجماع فى الفقه والقضاء على مبدأ المسئولية المفترضة تطبيقاً للقواعد العامة(٣٩)• إذ تؤكد محكمة النقض بأن " إلتزام المهندس المعمارى والمقاول الوارد بالمادة ٦٥١ هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليماً متيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه • وإن الإخلال بهذا الإلتزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة ، دون حاجة لإثبات خطأ ما" (٤٠) •

ومبدأ افتراض المسئولية إذا كان يتفق مع طبيعة الالتزام بنتيجة فى المسئولية العقدية فهو ليس غريباً كذلك على المسئولية التقصيرية التى تكون مفترضة أيضاً فى حالة حارس البناء وحارس الآلات والأشياء الخطرة • إلا أن خصوصية المسئولية المفترضة للمهندس والمقاول تبدو فى الشق الثالث من القرينة التى تقوم عليها هذه المسئولية أى قرينة المساهمة • وهذه القرينة تستشف من نص المشرع على التضامن بين المهندس والمقاول فى ضمان البناء متيناً وسليماً لمدة عشر سنوات • وهذا النص تبدو أهميته لأن التضامن لا يفترض بل يلزم

---

(٣٩) السنهورى ص ١٣٤ ، شنب ص ١٣٢ •

(٤٠) نقض ١٩٦٥/٦/١٠ س ١٦ ص ٧٣٦ • نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س ٢١ ص١٠٦٨

الاتفاق أو النص عليه . والمشرع نص على التضامن فى المسئولية التقصيرية دون العقدية(٤١) .

ثالثاً : تغطية الضمان المعمارى لكل العيوب:

تقضى القواعد العامة فى عقد المقاولة بعدم مسئولية المقاول عن العيوب التى تظهر بالعمل بعد تسلمه من قبل رب العمل دون تحفظ ، هذا مالم يكن العيب خفياً بحيث لا يستطيع رب العمل المعتاد أن يكتشفه، فهنا يضمن المقاول هذا العيب بشرط أن يكون قديماً أى موجوداً بالعمل وقت معاينته وإقراره . وضمان المقاول لا يكون إلا لمدة قصيرة يقضى بها عرف الحرفة . أما أن كان إخفاء العيب منطوياً على غش من جانب المقاول فإن مسئوليته التقصيرية تثور طبعاً للقواعد العامة . وتتقادم دعوى المسئولية فى هذه الحالة بثلاث سنوات من وقت العلم بالعيب وإلا بخمس عشرة سنة من يوم إخفاء العيب غشاً(٤٢) .

والضمان المعمارى يختلف عن تلك القواعد العامة من حيث أنه يبدو أكثر تشدداً . فالضمان يشمل العيوب القديمة والحديثة التى تطرأ بعد التسليم خلال عشر سنوات . بل حتى لو تفاقمت أثارها بعد ذلك .

ومن ناحية أخرى يغطى الضمان كل العيوب التى تهدد متانة البناء ، سواء كانت **ظاهرة أو خفية** ، باستثناء العيوب الظاهرة التى يعلمها رب العمل عند التسليم(٤٣) . ويقع عب اثبات ذلك على المقاول خلافاً للقواعد العامة التى تقضى بإثبات رب العمل لخفاء العيب حتى يستطيع الرجوع على المقاول ، فالقضاء فى الضمان المعمارى يقيم قرينة مقتضاها أن الأصل هو أن رب العمل لم يكن يعلم بالعيب

---

(٤١) انظر ما سبق ص ٩٤ .

(٤٢) السنهورى ص ١٠١ .

(٤٣) ما سبق ص ١٢٤ .

وبالتالى لم يقبله عند التسلم ويستطيع بالتالى أن يرجع بالضمان على المهندس والمقاول طالما ظهر هذا العيب خلال عشر سنوات . وهذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس(٤٤) .

رابعاً : مدة الضمان المعمارى عشر سنوات:

حدد المشرع مدة الضمان بعشر سنوات ، وهذا التحديد ينطوى على تشديد فى مسئولية المهندس والمقاول ، إذ لو طبقنا القواعد العامة لكان من النادر أن يصل الضمان فى عرف المهنة إلى هذه المدة . ولكن هذا التحديد ينطوى فى نفس الوقت على ميزة مقتضاها تخفيف مسئولية المهندس أو المقاول ، لأن الالتزامات الناشئة عن العقد تتقادم بمضى خمس عشرة سنة . ومن ثم فإن التزام المهندس أو المقاول ، رغم كونه التزاماً تعاقدياً ، ينقضى بعشر سنوات . وقد حدد المشرع مدة ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب يجب على رب العمل أن يرفع الدعوى خلالها . وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية أن القضاء كان يجيز رفع دعوى المسئولية " بعد مضى العشر سنين المقررة بالنص ، ولا يسقط الحق فى إقامتها إلا بمضى خمس عشرة سنة من يوم وقوع الحادث . ويترتب على ذلك أنه لو حدث الخلل فى السنة العاشرة، فإن الدعوى تبقى جائزة حتى تمر أربع وعشرون سنة من تاريخ تسليم العمل "(٤٥) .

---

(٤٤) السنهورى ص ١٣٤ ، شنب ص ١٣٤ ، ناجى ياقوت ص ١٩٥ ، سليمان مرقس ، مجلة القانون والاقتصاد ٧ ص ٦٥٦ . (م ٩ ــ المسئولية المعمارية).

(٤٥) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٣١ .

الفرع الثانى

مدى خضوع المهندس والمقاول لمسئولية القواعد العامة بعد التسليم

خص المشرع مسئولية المهندس المعمارى والمقاول بعد تسلم الأعمال بقواعد خاصة تتمثل فى الضمان المعمارى السابق عرضه ٠ تلك المسئولية المشددة ، نظراً لطبيعتها الاستثنائية ، حصر القانون نطاق تطبيقها فى مجال معين وبشروط خاصة ٠

ويثور التساؤل فى هذا الصدد حول الفرض الذى تتخلف فيه شروط تطبيق القواعد العامة ؟ هل يمكن لرب العمل أن يحصل على تعويض طبقاً للأحكام العامة فى المسئولية المدنية ؟ أم هل يترتب على تخلف شروط الضمان المعمارى إعفاء المهندس أو المقاول كلية من المسئولية؟

رأينا أن الضمان المعمارى يطبق فى حالة التهدم أو العيوب التى من شأنها تهديد متانة وسلامة البناء بشرط أن يحدث التهدم أو يظهر العيب خلال عشر سنوات من تاريخ تسلم العمل مقبولاً من صاحبه ٠ ومن ثم فإن التساؤل السابق يجد مجاله فى حالة تخلف أحد الشرطين السابقين ، كأن يظهر بالبناء عيب ليس من شأنه تهديد متانة وسلامة البناء ، أو أن يظهر العيب ، أياً كانت طبيعية ، بعد مرور العشر سنوات ، فهل يمكن التعويض فى الحالتين؟ ٠

يستقر القضاء الفرنسى على أن العيوب التى من شأنها المساس بمتانة البناء أو صلاحيته للغرض الذى أقيم من أجله تطبق بشأنها مسئولية القواعد الخاصة أى الضمان المعمارى ، أما ماعدا ذلك من عيوب كالشروخ والتشققات السطحية التى تقتصر على تشويه المظهر الخارجى للبناء ، فإنه يمكن التعويض عنها طبقاً للقواعد العامة ، أى

يشترط لمساءلة المهندس والمقاول عن تلك العيوب إثبات الخطأ فى جانبه ، عكس الحال بالنسبة للعيوب الجسيمة التى يكون الخطأ فيها مفترضا[٤٦] .

أما عن القضاء المصرى فهو وإن لم تتبين معالم موقفه فى هذا الصدد ، إلا أنه يتوسع فى مفهوم العيوب التى من شأنها تهديد متانة وسلامة البناء وتدخل بالتالى تحت لواء الضمان المعمارى ، أى يمكن التعويض عنها طبقاً لأحكامه[٤٧] .

ولكن القضاء وإن قبل التعويض عن العيوب السابقة ، إلا أنه يشترط لذلك ظهور تلك العيوب خلال فترة الضمان ، أما إن ظهرت بعد ذلك ، فإنه لا يمكن مساءلة المهندس المعمارى أو المقاول عنها لأن دعوى الضمان تنقضى بمرور العشر سنوات[٤٨] .

إلا أنه يستثنى من ذلك حالة الغش ، فإذا صدر من المهندس أو المقاول غش أو استعمل طرق احتيالية ، فإنه يمكن الرجوع عليه بالمسئولية التقصيرية ولو بعد مدة الضمان. لأن دعوى المسئولية تنقضى بمرور ثلاث سنوات من يوم علم المضرور بوقوع الضرر وبالشخص المسئول عنه ، وإلا بمرور خمس عشر سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع (صدور الغش)[٤٩] .

ويستثنى القضاء كذلك حالة التزام رب العمل بوصفه حارســـــاً

---

(٤٦) Civ. 10 Juill. 1978 B.C. III.p. 219.
Civ. 29 mai 1979 B.C. OIII.p. 117.
Paris 19 oct. 1979 G.P. 1980 note Liet – Veaux.

(٤٧) نقض ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ ص ٨١ .

(٤٨) Civ. 10 mars 1981 B.C. III.p. 37.

(٤٩) أنظر ما سبق ص ١٣٣ ، ١٣٨ .

للبناء بدفع تعويض للغير عن الأضرار التى تصيبه من جراء تهدم البناء ، فهنا يستطيع رب العمل أن يستعمل حقوق الغير ويرجع على المهندس أو المقاول بدعوى المسئولية التقصيريه اى بدعوى الحلول. وهو يخضع فيها لنفس شروط الغير ، إذ لا يتقيد بمدة الضمان المعمارى ، وتطبق القواعد العامة ، أى يلتزم بإثبات الخطأ والضرر الذى أصاب الغير وعلاقة السببية ، ولذلك فإن ما يحصل عليه من تعويض يجب أن يكون فى حدود هذا الضرر أى لايزيد عما التزام هو بدفعه لهذا الغير[٥٠] .

---

(٥٠) Civ. 91 Juin 1978 B.C. III. P. 198.
Civ.5 dec. 1972 D. 1973 p. 41 note Mazeaud.
Malinveaud et Jestaz, op. Cit., p. 202



الفصل الثالث

مسئولية المالك

(حارس البناء)

الأصل أن المالك هو الحارس للبناء ومن ثم تنعقد مسئوليته عن الأضرار التى تحدث بسبب تهدمه الراجع إلى قدمه أو تعيبه أو الإهمال فى صيانته ٠

وقبل أن نتعرف على أحكام مسئولية حارس البناء ، نعرض أولاً لمفهوم الحراسة كأساس للمسئولية ومدى ارتباطها بالملكية وأهم تطبيقاتها ٠

المبحث الأول

مسئولية المالك بوصفه حارساً للبناء

تقع المسئولية عن تهدم البناء فى القانون المصرى على حارسه، بينما تكون فى القانون الفرنسى على المالك ٠ وتثير فكرة الحراسة بإعتبارها مناطاً للمسئولية عدة صعوبات فى حالات معينة : العلاقة بين المالك والمستأجر ، حراسة البناء وحراسة الأشياء الخطرة أو الآلات التى تتطلب حراستها عناية خاصة وترتبط به ، الحراسة المشتركة فى حالة الملكية الشائعة وملكية الشقق والطبقات ، وأخيراً مدى توافر الحراسة للشخص المعنوى ٠

المطلب الأول

ارتباط المسئولية بالملكية فى القانون الفرنسى

يقضى نص المادة ١٣٨٦ من القانون المدنى الفرنسى بوضوح بمسئولية المالك عن الأضرار التى تنجم عن تهدم المبنى(٥١) ،ومن ثم لا يثير النص صعوبة فى مدى ارتباط المسئولية بالملكية فى حالة تهدم البناء .

فالمالك يعد مسئولاً بوصفه مالكاً ، وبغض النظر عما إذا كان المبنى فى حوزته أم لا ، ودون البحث فى مدى ممارسته الفعلية لمكناته على البناء(٥٢) .

يستطيع المضرور،فى جميع الأحوال ، الرجوع على المالك ولو لم يكن المبنى فى حيازته ، كأن يكون قد أجره أو رتب عليه حق انتفاع ولا يستطيع المالك التخلص من المسئولية بدافع حيازة غيره للمبنى وبان هذا الغير الذى أصبح مكلفاً بصيانته وترميمه ، طبقاً لنصوص خاصة أو لإتفاق بينهم(٥٣) .فتلك النصوص أو ذلك الاتفاق قد يخول المالك بعد ذلك مكنة الرجوع على هذا الغير بالتعويض الذى يكون قـد

---

(٥١) والنص الفرنسى هو :

" Le proprietaire d'un batiment est responsible du dommage cousee par sa ruine, lorsqu'elle est arrivee par une suite du defaut d' entretien ou par le Vice de sa construction."

أى أن " مالك البناء يكون مسئولاً عما يحدث تهدمه من الضرر إذا كان هذا التهدم يرجع إلى نقص فى الصيانة أو إلى عيب فى البناء ".

(٥٢) Larroumet, Encyclopedie Dalloz, Repertoir civil, Responsabilite du fait des Batiments.

(٥٣) Planiol, Ripert et P.Esmein, T. VI N. 610.
Civ. 3 mars 1964. 153 N. plancquel.

دفعه للمضرور .

فالمستأجر لا يسأل فى مواجهة المضرور ، بل يمكن الرجوع عليه من قبل المالك بعد أن يكون قد أدى التعويض لهذا الأخير، هذا إذا كانت ترميمات وصيانة المبنى تعتبر من الالتزامات الملقاة على عاتقه، ونفس الحكم بالنسبة لمالك الرقبة فى علاقته بصاحب حق الانتفاع(٥٤).

بل أن القضاء الفرنسى قد ذهب إلى اقامة مسئولية المالك عن الأضرار التى يحدثها البناء بعد الاستيلاء عليه من قبل السلطة العامة . فالاستيلاء وأن نقل الحيازة إلا أنه لا ينقل الملكية التى بها ترتبط المسئولية(٥٥) .

فالحائز وإن كان هو الحارس للبناء إلا أنه ليس المالك ، ومن ثم تظل المسئولية على عاتق هذا الأخير . ويبدو هذا واضحاً فى حالة المقاول الذى يقوم سواء بتشييد أو بإصلاح أو بهدم المبنى . فالمقاول يعتبر حارساً للبناء أثناء تنفيذ تلك الأعمال ومن ثم يسأل عن الأضرار التى يسببها للغير فى القانون المصرى(٥٦) .، أما فى القانون الفرنسى فالمسئولية تقع على المالك ، الذى يستطيع الرجوع على المقاول بعد ذلك(٥٧) .

---

(٥٤) Req. 4 Juill. 1905, D. 1906 . 1. 245.
Civ. 28 Jan. 1936, D. 1936. 148.
Civ. 4 aout 1942. D. 1943. 1 N. Ripert.
Poitiers 4 fev. 1942, D. 1942. 86.
Paris 20 Jan. 1958, G.P. 1958. 269.

(٥٥) Civ. 17 nov. 1955. D.1956. 196.

(٥٦) نقض جنائى ٤ ديسمبر ١٩٦٨ س ١٩ ص ٩٠٤ .

(٥٧) Civ.2e. 22 nov. 1973.D.1974. 42.
Bordeaux, 9 mai 1972. J.C.P. 1972.II. 17258 n.y. Chaminade

ونظرا لأن الملكية فى القانون الفرنسى تنتقل بمجرد العقد ، فإن المشترى يعتبر مسئولاً – بمجرد تمام البيع – عن الأضرار التى يحدثها تهدم المبنى ، ولو لم يكن قد تسلم البناء(٥٨) .

وقد حكم تطبيقاً لذلك بأن الراسى عليه المزاد يعتبر مسئولاً بوصفه المالك الجديد للبناء حتى لو كان التهدم راجعاً الى تراكم الزوار عليه أثناء المزاد(٥٩) .

ونفس الحكم بالنسبة للبناء فى ملك الغير ، حيث تقضى القواعد العامة فى الالتصاق بأن مالك الأرض يمتلك البناء المقام عليها ، حتى لو كان البناء قد أقيم بواسطة الغير • ومن ثم فإن مالك الأرض هو الذى يسأل عن تهدم مثل هذا البناء بوصفه هو المالك له وليس من أقامه(٦٠) .

أما فى حالة البيع المعلق على شرط ، فإن الأمر يتوقف على وقت المطالبة بالتعويض • فإذا طالب المضرور بالتعويض بعد تحقق الشرط الواقف ، فالمسئول أمامه يكون المالك الجديد ، حتى لو كانت الأضرار قد تحققت عن تهدم حدث قبل تحقق الشرط ، وبالتالى لم يكن لهذا المالك سوى حق محتمل لا يخوله المكنات اللازمة للحراسة والسيطرة على البناء • إلا أن يستطيع الرجوع بعد ذلك على المالك الأول (تحت شرط فاسخ) إذا كان الهدم راجعاً إلى عيب فى الصيانة ،

---

(٥٨) Savatier, Responsabilite civile n. 421 .

Civ. 13 mai 1960 D. 1960, 589 n. R. Savatier.

(٥٩) Civ. 3 mars 1964 D. 1964, 245 n. R. Savatier.

Civ. 28 Juin. 1972, J.C.P. 1973, 11. 17564

(٦٠) المادة ٥٥٢ ومابعدها من القانون المدنى الفرنسى •

Civ. 22 nov. 1973. D. 1974. 24 .

Bourdeaux 9 mai 1972, J.C.P. 1972. 11. 17258 n. Chaminade.

أو عيب فى البناء طبقاً لدعوى الضمان[٦١] .

ومن البديهى أن المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة من جراء تهدم البناء توجه إلى المالك تحت شرط فاسخ طالما كان الشرط لم يتحقق بعد ٠

المطلب الثانى

ارتباط المسئولية بالحراسة فى القانون المصرى

تقضى المادة ١١٧ من القانون المدنى المصرى بأن " حارس البناء ، ولو لم يكن مالكاً له ، مسئول عما يحدثه إنهدام البناء من ضرر، ولو كان انهداماً جزئياً ، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه " ٠

لاشك فى وضوح النص فى التعبير عن نية المشرع فى إلقاء عبء المسئولية على عاتق حارس البناء دون مالكه على خلاف ما أختار التقنين الفرنسى ٠

تكون الحراسة ، فى أغلب الأحوال للمالك ، إلا أنها أحياناً ما تكون لغيره ٠ ولكن المفروض أن مالك البناء هو الذى يسيطر عليه سيطرة فعلية وهو المتصرف فى شئونه ، ومن ثم توجد قرينة على أن حارس البناء هو المالك ٠

وفى هذا المعنى قضت محكمة النقض بأن مالك العقار مطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم ، فإذا قصر فى ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير[٦٢] ٠

---

(٦١) H.J. Mazeaud, Responsabilite, civile, n. 1033.

(٦٢) نقض جنائى ١ نوفمبر ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٨١١ ٠

ومن ثم فإنه إذا كان طريقنا لتحديد المسئول فى القانون الفرنسى هو بيان المالك للبناء ، فإن طريقنا فى القانون المصرى لتحديد المسئول يقتضى منا تعريف الحراسة ومن هو الحارس للبناء ٠

وتتمثل الحراسة فى " السيطرة الفعلية على البناء ، فيكون الحارس مكلفاً بحفظه وتعهده بالصيانة والاستيثاق بأنه ليس قديماً ولا معيباً بحيث يتهدد الناس بالخطر ، ويكون هو المتصرف فى أمره ، سواء ثبتت هذه السيطرة الفعلية بحق أو بغير حق ، أى سواء كانت السيطرة شرعية أو غير شرعية مادامت سيطرة فعلية قائمة "[٦٣] ٠

والحراسة التى ترتبط بها المسئولية على هذا النحو تكون غالباً للمالك ، إلا أنها يمكن أن تكون لشخص آخر فى بعض الأحيان ٠

---

(٦٣) السنهورى فى الوسيط ، المجلد الثانى ، طبعة ١٩٨١ ص ١٥٠٤ ٠

إذا كان قد نص فى عقد توريد المياه على تحميل المشترك التزام مراقبة وصيانة وحفظ المواسير الفرعية ومسئولية ما ينجم عن عدم القيام بهذا الالتزام من أضرار دون أن يتضمن هذا النص الاتفاق على إعفاء المجلس القروى من مسئولية الخطأ التقصيرى الذى يقع منه ـــ فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون متى أقام قضاءه بمسئولية المجلس على أن خطأ تقصيريا جسيما وقع منه مما ساعد على تفاقم الضرر الذى أصاب منزل المشترك نتيجة تسرب المياه من الكسر الذى حدث بالماسورة الفرعية بإهمال هذا المشترك ومخالفته نص الاتفاق المشار إليه ومتى كان الحكم قد قسم الضرر الذى أصاب المنزل على الطرفين وبين رابطة السببية بين الخطأ التقصيرى وذلك الضرر٠ الطعن ٣٨٨ لسنة ٢٢ ق ـــ جلسة ١٩٥٦/٥/١٧ س ٧ ص ٦١٦ ٠

متى كان الحكم قد أسس قضاءه بالتعويض على أن خطأ تقصيرياً جسيماً قد وقع من المجلس البلدى واستند فى ذلك إلي ثبوت إهمال المجلس فى عدم وضع الخيش المقطرن والبلك حول وصلة المياه الخاصة بمنزل المشترك عند تركيبها لحمايتها من التآكل وإلى إهماله كذلك فى عدم تعهده هذه الوصلة والمواسير الأخرى بالكشف عليها فى الوقت المناسب وعدم تداركه ما قد يصيبها من تلف بتقادم العهد عليها مع علمه مقدماً بإحتمال حصول هذا التآكل وخطئه فى تقدير هذه الاحتمالات جميعها مما ترتب عليه تآكل الماسورة فعلاً وتسرب المياه لمنزل المشترك وتصدع بنائه ـــ وكان الحكم قد بين رابطة السببية بين هذا الخطأ التقصيرى الذى وقع من المجلس البلدى وما أصاب المشترك من ضرر فإن الحكم لايكون قد أخطأ فى القانون ٠ الطعن ٨ لسنة ٢٣ ق ـــ جلسة ١٩٥٦/١١/٢٥ س ٧ ص ٨٥٧ ٠

فالعبرة إذن بالحراسة أو الحيازة المتمثلة فى السيطرة الفعلية على البناء لا الملكية ، فقد حكم بأنه لا مسئولية على مالك المنزل لو سقط بعض بنائه على إنسان فقتله إذا تبين أن المالك المذكور اشترى هذا المنزل ، ولكنه لم يكن قد وضع يده عليه بسبب نزاع وقع بينه وبين آخرين(٦٤) .

" والبائع قبل التسليم ، حتى بعد تسجيل عقد البيع ، يستبقى السيطرة الفعلية على البناء ، فيبقى هو الحارس ، ولا تنتقل الحراسة الى المشترى إلا بالتسليم"(٦٥) . فالحائز سواء كان حسن النية أو سيئها يكون هو المسئول لا المالك ، ومن ثم فالمشترى بعقد غير مسجل يعتبر مسئولاً ما دام حائزاً(٦٦) . ويعتبر المقاول حارساً للبناء أثناء تشييده أو ترميمه أو هدمه ، ومن ثم يسأل عن الأضرار التى يسببها للغير أثناء قيامه بتلك الأعمال(٦٧) .

وفى حالة الملكية المعلقة على شرط فاسخ أو واقف تكون العبرة بتسليم البناء لا تملكه ، فالحارس هو من يتسلم البناء وتكون له السيطرة الفعلية عليه . وانطلاقاً من نفس القاعدة فإن الحراسة تكون للمنتفع والمستحكر والمرتهن رهن حيازة(٦٨) .

ولا تنتقل الحراسة للمستأجر أو المستعير لأن السيطرة الفعلية تبقى فى يد المالك . ومن ثم فقد قضت محكمة النقض بأن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم ،

---

(٦٤) استئناف وطنى ١٧ ديسمبر ١٩١٥ الشرائع ٢ ص ١٨٤ .

(٦٥) السنهورى ص ١٥٠٤ .

(٦٦) استئناف مختلط ١٧ ديسمبر ١٩٢٥ م ٥٨ ص ١١٢ .

(٦٧) نقض جنائى ٤ نوفمبر ١٩٦٨ س ١٩ ص ٩٠٤ .

أنظر ما سبق ص ٣٤ .

(٦٨) السنهورى ص ١٥٠٤ .

فإذا قصر فى ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير ، ولا يعفيه من المسئولية الاتفاق مع المستأجر على القيام بالصيانة والترميمات اللازمة للعين المؤجرة ، إذ على المالك لإخلاء مسئوليته إزاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به فى هذا الشأن[٦٩] .

وقضت كذلك بأن تمسك مالك البناء بأن العين المملوكة له مؤجرة للغير وبذا انتقلت حيازتها القانونية لهذا الغير ، وبأنه اشترط عليه أن يقوم هو بالتصليحات اللازمة ، وإذن فإن المسئولية عن الضرر الذى وقع تنتقل إلى المستأجر ، فذلك لا يجـــديه فى دفـــع المسئولية عنه ، ولكنه لا يمنعـــه مـــن الرجوع على المستـــأجر منـــه إذا رأى

---

(٦٩) نقض جنائى ١٢ مايو ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٦٩٦ .

مسئولية حارس البناء تقوم قانوناً عند تهدم البناء كلياً أو جزئياً وهى تستند إلى خطأ مفترض فى جانب الحارس بإهمال صيانة البناء أو التجديد أو الإصلاح ، وهو خطأ لا يقبل إثبات العكس بإقامة الدليل على قيامه بالصيانة أو التجديد أو الإصلاح ، وإن كانت المسئولية تنتفى بنفى علاقة السببية بين هذا الخطأ المفترض وبين الضرر بإثبات أن وقوع التهدم ــ ولو كان جزئيا ــ لايرجع إلى إهمال فى الصيانة أو قدم البناء أو عيب فيه وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه . الطعن ٦١٦ لسنة ٤٦ ق ــ جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ س ٣١ ص ١٩٧٨ .

إذا كان صاحب البناء مع إعلانه بوجود خلل فيه يخشى أن يؤدى الى سقوطه المفاجئ ، قد أهمل في صيانته حتى سقط على من فيه ، فلا ينفى مسئوليته عن ذلك أن يكون الخلل راجعا إلى عيب فى السفل الغير المملوك له . فإنه كان يتعين عليه حين أعلن بوجود الخلل فى ملكه أن يعمل على ابعاد الخطر عمن كانوا يقيمون فيه سواء بإصلاحه أو بتكليفهم إخلاءه ، ومادام هو لم يفعل فإن الحادث يكون قد وقع نتيجة عدم احتياطه وتلزمه تبعته . الطعن ٦٨ سنة ١٥ ق ــ جلسة ١٩٤٥/٢/١٩ .

إذا قتل أحد سكان المنزل خطأ نتيجة عدم اتخاذ مالكه الاحتياطات اللازمة لحماية السكان عند إجراء إصلاحات به فإنه لا يشترط لمسئولية صاحب المنزل أن تكون هناك رابطة قانونية بينه وبين المجنى عليه . الطعن ٩٧ سنة ٢٥ ق ــ جلسة ١٩٥٥/١٢/١٢ .

عدم إذعان سكان المنزل لطلب الإخلاء الموجه إليهم من مالكه لا ينفى عن هذا الأخير الخطأ الموجب لمسئوليته عن الحادث الناتج من إجراء اصلاحات بالمنزل أدت إلى تهدمه ، إذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذى أدى إلى وقوع الحادث مشتركا . الطعن ٧٩٠ سنة ٢٥ ق ــ جلسة ١٩٥٥/١٢/١٢ .

أنه مسئول أمامه[٧٠] .

ولا تنتقل الحراسة للتابع ، وتعبر محكمة النقض عن ذلك بقولها، العبرة فى قيام الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض ــ وأياً كان وجه الرأى فى مدى اعتبار الوكيل تابعاً للموكل ــ هى بسيطرة الشخص على البناء سيطرة فعلية لحساب نفسه ، ولما كان التابع يعمل لحساب متبوعه ولمصلحته ويأتمر بأوامره ويتلقى تعليماته فإنه يكون خاضعاً للمتبوع مما يفقــده العنصر المعنوى للحراسة ويجعل المتبوع وحده هو الحارس على العقار[٧١] .

الحراسة فى حالة الهدم الإرادى للعقار :

تواجه محكمة النقض هذا الفرض فى حالتين :

الأولى : مفاد نص المادة ١٧٧ من القانون المدنى أن حارس البناء الذى يفترض الخطأ فى جانبه على مقتضى نص هذه المادة هو ذلك الشخص الطبيعى أو المعنوى الذى تكون له السيطرة الفعلية على البناء بأن يكون ملتزماً بصيانته وترميمه وتلافى أسباب أضراره بالناس ، فالمسئولية المنصوص عليها فى تلك المادة تتعلق بهدم البناء كلياً أو

(٧٠) نقض مدنى ١٧ يونيه ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ ص ١٧٥ .

إذا كان الحكم القاضى بإلزام أحد المجالس البلدية بتعويض صاحب منزل عما أصاب منزله من خلل من جراء تدفق المياه من الماسورة الفرعية التى تمد منزله بالماء قد أقيم على أساس ما أثبته خبير دعوى إثبات الحالة من أنه كشف على هذه الماسورة فوجد بها ثقباً فى موضع مواجه للمنزل كانت تتدفق منه المياه نحو المنزل وأنه ليس عليها أثر للخيش أو القطران أو غير ذلك مما يقيها من التآكل وكان يعلوها الصدأ ، وكان المجلس قد دفع هذا الوجه من أوجه المسئولية بأن عدم معاينة الخبير أثر خيش أو قطران لا يرجع إلى إهماله عند مد الماسورة كما مضى أعوام كثيرة على مدها ، ومع ذلك اكتفى الحكم المطعون فيه فى هذا الصدد بالإحالة على الحكم الابتدائى الذى لم يتعرض لهذا الدفاع بل ردد ما أورده الخبيرة فى هذا الشأن فإن عدم تمحيصه هذا الدفاع الجوهرى الذى لو صح لكان كافيا لدفع هذا الوجه يكون قصوراً يعيب الحكم . الطعن ١٢٧ لسنة ١٨ ق ــ جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥ .

(٧١) الطعن ١٦٤١ لسنة ٥٠ ق ــ جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦ س ٣٥ ص ١١١٧ .

جزئياً بغير تدخل إنسان ، والأصل أن تكون الحراسة للمالك ، ويثبت انتقالها إلى الغير بتصرف قانونى كالبيع أو المقاولة ، وكان من المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى ، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص ، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فإن الأخير هو الذى يسأل عن نتائج خطئه[٧٢] .

الثانية: المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف الفعل المؤسس عليه طلب التعويض بأنه خطأ أو نفى هذا الوصف عنه هو من المسائل التى يخضع قضاء الموضوع فيها لرقابة محكمة النقض ، وإذ كان قانون تنظيم المبانى رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ وقانون المنشآت الآيلة للسقوط رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ قد تضمنا فى نصوصهما ما يدل على أن المشرع قد منح مهندسى التنظيم فى سبيل قيامهم بأعمالهم ومهام وظائفهم سلطات واسعة وأناط بهم أموراً جوهرية من بينها سلطة وقف الأعمالالمخالفة للأحكام الصادرة بتصحيح أو إستكمال أو هدم تلك الأعمال على نفقة ومسئولية مالكيها إذا لم يقوموا هم بتنفيذها خلال المدة التى يحددها لهم مهندسو التنظيم ، كما أناط بهم مراقبة استيفاء المبانى لشروط المتانة والأمن ٠٠ لما كان ما تقدم وكان الطاعنون قد تمسكوا لدى محكمة الموضوع بأن المطعون ضده الأول رغم إقامته البناء دون الحصول على ترخيص وعدم مطابقته للأصول الفنية فقد قام مهندسوا التنظيم مع علمهم بذلك بالموافقة على توصيله بالمرافق العامة، هذا فضلاً عن نكولهم عن وقف الأعمال المخالفة التى كان يجريها سواء بتعلية الأدوار الجديدة بدون ترخيص والتى لا تسمح بها حالة

---

(٧٢) الطعن ١٦٤١ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦ س ٣٥ ص ١١١٧ .

البناء ٠٠ ودلل الطاعنون على ثبوت هذه الأخطاء فى حق مهندسى التنظيم بما ورد بالتحقيقات ٠٠ وثبوت إدانتهم إدارياً ٠٠ غير أن الحكم المطعون فيه قد إلتفت عن ذلك وذهب على خلافه إلى نفى مسئولية مهندسى التنظيم عن وقوع الحادث ٠٠ ونفى أوجه الخطأ عنهم وجعل الأمر متروكاً لمطلق تقديرهم وإرادتهم دون رقيب أو حسيب عليهم ٠ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه(٧٣)٠

المطلب الثالث

عبء التعويض بين المالك والمستأجر عند تعيب البناء(٧٤)

إذا كان المالك ــ كحارس للبناء ــ هو الذى يسأل فى مواجهة المضرور عن الأضرار الناجمة عن تهدم المبنى أو تعيبه(٧٥)، إلا أن العبء النهائى للتعويض قد يقع فى جزء منه على عاتق المستأجر ، وذلك لأن أعباء الصيانة والترميم يشترك فى تحملها كل من المالك والمستأجر ٠

---

(٧٣) الطعن ٩٨ لسنة ٣٩ ق ــ جلسة ١٩٨٣/٦/٢١ س ٣٤ ص ١٤٦٠ ٠

(٧٤) انظر فيما يتعلق بمسئولية المالك فى مواجهة المستأجر ما سبق ص ٥٨ ومايلى ٢٥٤ ٠

(٧٥) المقصود بحارس البناء هو من تكون له السيطرة الفعلية عليه لحساب نفسه أو لحساب غيره ، فالحراسة تكون فى الأصل للمالك ولا تنتقل بالإجارة أو الحيازة للمستأجر ــ مالم يقض الاتفاق بغير ذلك ــ إذ أن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم ، فإذا قصر فى ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذىيصيب الغير بهذا التقصير ، ومن ثم فلا يحق للطاعنة مالكة العقار أن تنفى مسئوليتها التقصيرية عن تهدم العقار ، وإحداث الضرر بقيام العلاقة التعاقدية بينها وبين المستأجر ــ المطعون عليها الثالثة ــ وإذا كان ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدنى من وجوب قيام المستأجر بإخطار المؤجرة للقيام بإجراء أعمال الصيانة لا يسرى على أحوال المسئولية التقصيرية ، وكان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس ٠ الطعن ٦١٦ لسنة ٤٦ ق ــ جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ س ٣٦ ص ١٩٧٨ ٠

فالمستأجر وإن لم يسأل فى حالة التهدم الراجع إلى قدم المبنى أو وجود عيب فيه ، إلا أنه يمكن أن يكون محلاً للمساءلة إذا كان راجعاً إلى إهمال فى الصيانة •

فقدم المبنى أو وجود عيب فيه أمر يرجع إلى المالك كحارس له، إلا أنه يستطيع الرجوع بعد ذلك على المهندس أو المقاول أو المالك الأصلى للبناء ، إذا كان العيب راجعا إلى أى منهم كما سنرى •

(أ) القانون الواجب التطبيق :

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ليعمل به إعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ ، وقرر سريان أحكام القانون المدنى على عقود الايجار الجديدة، أى التى تبرم ابتداء من هذا التاريخ ، يستوى فى ذلك أن يكون المكان المؤجر جديداً لم يسبق تأجيره ، أو قديماً سبق تأجيره ولكن عقد إيجاره إنتهى لأى سبب من الأسباب • مؤدى ذلك تطبيق حكم القانون المدنى فيما يتعلق بعبء ترميم وصيانة الأماكن المؤجرة طبقاً للقانون الجديد •

أما عقود الإيجار القائمة وقت صدور القانون السابق فلازالت خاضعة لقوانين إيجار الأماكن خاصة القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ • مؤدى ذلك تطبيق حكم ذلك القانون فيما يتعلق بعبء ترميم وصيانة الأماكن المؤجرة الخاضعة لحكمه •

(ب) الحكم فى القانون المدنى:

تنص المادة ٥٦٧ على أنه : " ١- على المؤجّر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها ، وأن يقوم فى اثناء الإجــارة بجميــع الترميمات الضرورية دون الترميمات الايجارية • ٢- وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو

بيـــاض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه • ٣- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره"[٧٦] •

يفرق المشرع بين الترميمات الضرورية التى تلزم لحفظ العين والإبقاء على الانتفاع بها انتفاعاً غير منقوص ، وتقع تلك الترميمات على عاتق المؤجر ، والترميمات الايجارية أى البسيطة وتقع على عاتق المستأجر • ومن أمثلة الترميمات الضرورية : إصلاح الحائط المهدد بالسقوط وتقوية الأساسات الواهية وترميم الأسقف الموشكة على الانهيار وإصلاح السلم • ومن أمثلة الترميمات الايجارية : إصلاح النوافذ والأبواب والزجاج وصنابير المياه وأجهزة الكهرباء والغاز •

وعلى هذا فإذا كانت الأضرار راجعة إلى إهمال فى إجراء الصيانة أو الترميمات الضرورية فإن عبء المسئولية يقع على عاتق المالك كحارس للبناء لأن القيام بتلك الأعمال أمر يلزمه به القانون • أما أن تعلق الأمر بالإهمال فى الترميمات التأجيرية ، كسقوط النافذة على المارة ، فإن المضرور وإن رجع على المالك إلا أن عبء التعويض النهائى يلقى على كاهل المستأجر ، فالمالك يستطيع الرجوع عليه بقيمة ما أداه للمضرور من تعويض ، وذلك لأن الأمر متعلق بالإخلال بالتزاماته التأجيرية •

ونفس الحكم إذا كان هناك اتفاق خاص بين المالك والمستأجر على توزيع أعباء الترميمات والصيانة فيما بينهما ، فالتعويض يلتزم به من أخل بما يلزمه به الاتفاق من أعمال الصيانة مما ترتب على ذلك من أضرار للغير •

---

(٧٦) طبقاً للقانون المدنى القديم ، كان نص المادة ٣٧٠ من القانون الأهلى (تقابلها المادة ٥٤٣ من القانون المختلط) على أنه " لايكلف المؤجر بعمل أية مرمة كانت إلا إذا إشترط فى العقد إلزمه بذلك " •

فالمرجع إذن فى تحديد من يتحمل عبء التعويض هو تعيين الملتزم بأعمال الصيانة التى ترتب على الإخلال بها وقوع الضـــرر ، أياً كان مصدر هذا الالتزام : نص القانون أو الاتفاق • فنصوص القانون فى هذا المجال تعد مكملة أى يمكن الاتفاق على ما يخالفها •

وطبقاً لنص المادة ٥٦٨ فإنه فى حالة تأخر المؤجر ، عن القيام بالترميمات الضرورية رغم إعذاره جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة •

ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة •

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأنه : متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التى تعلو محل المطعون ضده (المستأجر) والتى يستأجرها شخص آخر ، تأسيساً على أنها تعتبر من مصارف المياه التى جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التى تقع على عاتق المؤجر فإنه لا يكون قد خالف القانون •

وما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدنى من وجوب قيام المستأجر بإعذار المؤجر للقيام بإجراء الترميمات الضرورية لا يسرى على أحوال المسئولية التقصيرية[٧٧] •

---

(٧٧) الطعن ١٩٧ لسنة ٣٤ ق ــ جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ س ١٨ ص ١٥٦٠ •

إذ لم يثبت من الأوراق أن الطاعنة ــ المالكة ــ تمسكت أمـــام محكمة الموضوع بأن المضرور كان تابعاً للمطعون عليها الأخيرة ــ المستأجرة ــ التى تربطها بها علاقة إيجارية وأن مسئوليتها لذلك عقدية وليست تقصيرية ، ومن ثم لا يقبل منها التحدى بهذا الدفاع الذى يخالطه واقع لأول مرة أمام محكمة النقض[٧٨] ٠

(ج) *الحكم فى قانون ايجار الأماكن:*

جاء **قانون إيجار الأماكن** ليعيد توزيع أعباء الترميم والصيانة بين المؤجر والمستأجر بنسب معينة ٠ وأعمال الترميم والصيانة المقصودة لا تشمل الأعمال التى يقصد منها تحسين أو زيادة الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيها ، فعبء القيام بهذه الأعمال يتوقف على اتفاق المالك والمستأجرين ، أى يترك المر لذلك الاتفاق ٠ ولا يواجه القانون كذلك الترميمات التأجيرية أى البسيطة التى تتمثل فى صيانة الشقة من الداخل كما عرضنا وهى تقع على كاهل المستأجر ٠

أما عن أعمال الترميم والصيانة التى يواجهها القانون الجديد فيتم تمويلها من حصيلة نصف الزيادة التى قررها القانون ٠ وفى حالة عدم كفاية هذه الحصيلة يوزع عبء التمويل بين المالك والمستأجرين٠

إذ تنص المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون (أول يناير ١٩٨٢) تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ٠

---

(٧٨) الطعن ٦١٦ لسنة ٤٦ ق ــ جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ س ٣١ ص ١٩٧٨ ٠

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، وتعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيها لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية:

١- ٣٠% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

٢- ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

٣- ١٠% عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ١٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

٤- ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ١٧ اكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

وتضيف المادة الثامنة بأن تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية . ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثر . وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة (آخر ديسمبر ١٩٨٦) .

ويعتبر المبلغ المذكور بمثابة أمانة تحت يد المالك، ومن ثم يكون مسئولاً مسئولية جنائية عن عدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة .

والزيادة المذكورة تكون على أجرة الأماكن غير المعدة للسكنى، فإذا لم تكف حصيلة نصف هذه الزيادة لتغطية أعمال الترميم والصيانة، أو إذا لم تكن هناك حصيلة على الإطلاق لعدم وجود وحدات غير سكنية فى العقار ، فهنا تقسم النفقات على المالك والمستأجرين طبقـــاً

للمادة ٩ على النحو الآتى :

- بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى .

- بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ديسمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

- بالنسبة للبمانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

وعند الخلاف على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم ، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بينهم وتحديد نصيب كل منهم .

وينبغى الإشارة إلى أنه يقع على عاتق المالك وحده عبء الترميم والصيانة خلال العشر سنوات التالية لتمام بناء المبنى.

خلاصة القول أن من يقع عليه عبء الترميم والصيانة هو الذى يتحمل فى النهاية وبنفس النسبة عبء تعويض المضرور عن الأضرار الناجمة من جراء التهدم الناتج عن الإهمال فى صيانة المبنى . ونظراً لأهمية هذا الالتزام فقد حرص المشرع على تحديد الملتزم به من جهة، وعلى تحديد طبيعته من جهة أخرى .

(د) المقصود بأعمال الصيانة والترميم:

عرف المشرع أعمال الصيانة والترميم من خلال التفرقة بين أعمال الصيانة العامة وأعمال الصيانة الدورية . فقد نصت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦على أن المقصود **بالصيانة العامة** :

١- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .

٢- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها .

٣- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لهـــا.

٤- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى .

٥- إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .

٦- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها .

٧- إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر، وكذلك إضاءة مدخل المبنى والسلالم .

٨- إصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه ، سواء منها المكشوفة أو المدفونة،واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩- أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.

وتنص المادة ٢٦ من نفس اللائحة على أنه يعتبر من **أعمال الصيانة الدورية.**

١- إصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة ، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل .

٢- أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج ، وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

٣- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .

٤- نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه .

فأعمال الترميم والصيانة المذكورة (العامة والدورية) يتحمل بها المالك خلال العشر سنوات التالية لتسليم المبنى ، وتقسم ــ فيما عدا ذلك ــ بالنسب المشار إليها سابقاً بين المالك والمستأجرين . فإذا حدث إخلال بتلك الأعمال وترتب عليه تهدم البناء وإصابة الغير بضرر ، كان حارس البناء هو المسئول فى مواجهة المضرور ، إلا أن عبء التعويض النهائى يتحمله من تقع عليه عبء الترميم والصيانة ، فإن تعددوا قسم بينهم بنسبة أنصبتهم ، مالم يكن أحدهم هو المفوض من قبل الآخرين بالقيام بأعمال الترميم والصيانة ، ولكنه يكون قد أخل بهذا الالتزام ، فهنا يزداد نصيبه فى التعويض بقدر يتناسب مع تقصيره.

إلا أن أعمال الصيانة المذكورة لا تتضمن فقط ما يتعلق بالبناء كهيكل ، بل تشمل كذلك بعض الأشياء المتعلقة به ولكنها تتطلب حراسة خاصة ، مما يبعدنا عن نطاق مسئولية حارس البناء ويدخلنا مجال المسئولية الشيئية ، وهذا ما نتعرض له .

المطلب الرابع

المسئولية عن الأشياء فى نطاق مسئولية حارس البناء

وضع المسألة

تقضى المادة ١٧٨ من التقنين المدنى المصرى بأن " كل من تولى حراسة أشياء تتطلب حراستها عناية خاصة أو حراسة آلات ميكانيكية يكون مسئولاً عما تحدثه هذه الأشياء من ضرر ٠ مال يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ٠ هذا مع عدم الاخلال بما يرد فى ذلك من أحكام خاصة " ٠

وفى نطاق البناء توجد آلات ميكانيكية كالمصاعد وأشياء تتطلب حراستها عناية خاصة ، كالأجهزة والأسلاك والمصابيح الكهربائية والزجاج وأجهزة التدفئة وخزانات وطلمبات المياه إلى غير ذلك من أشياء ٠

أن وجود هذه الآلات والأشياء بالمبنى تثير التساؤل حول مدى خضوعها للمادة ١٧٨ الخاصة بحراسة الأشياء ، أم خضوعها لمسئولية حارس البناء وكيفية التوفيق بين أحكام هذين النوعين من المسئولية ٠

نعرض بداية للوضع فى القانون الفرنسى ثم فى القانون المصرى ، وننهى ببيان المسئولية عن حوادث المصاعد٠

الفرع الأول

الموقف فى القانون الفرنسى

لعل نظرة سريعة فى تطور أحكام المسئولية المدنية فى القانون الفرنسى تساعدنا على فهم أبعاد تلك المسئولية، والعلاقات بين نظمها بالإضافة إلى الوضع الشاذ والغير مرغوب فيه لمسئولية حارس البناء٠

تقضى المادة ١٣٨٦ بأنه " يسأل مالك البناء عن الأضرار الناشئة عن تهدمه لنقص فى صيانته أو لعيب فى تشييده." ٠

ذلك الحكم ، المشتق أساساً من أحكام القانون الرومانى ، لم يحظ بنفس التطبيق منذ صياغته مع بداية تقنين نابليون فى عام ١٨٠٤ ، فقد كان للتطور الذى مرت به الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ (الخاصة بالمسئولية الشيئية) أثر ملحوظاً على تطبيقه(١) ٠

وتنص الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ على " أن الإنسان يعد مسئولاً ليس فقط عن الأضرار الناجمة عن فعله الشخصى ، بل أيضاً عن تلك الناشئة عن فعل من يسأل عنهم وعن الأشياء التى فى حراسته"٠

وتلك الفقرة ، التى شهدت تطوراً ملحوظاً فى العصر الحديث ، قد تأثرت بدورها بالمادة ١٣٨٥ الخاصة بمسئولية حارس الحيوان(٢) ، والتى تقضى بأن " مالك الحيوان أو من يستخدمه ، فى الوقت الذى يقوم فيه باستخدامه له ، يسأل عما يحدثه الحيوان من ضرر ، سواء أكان هذا الحيوان فى حراسته ، أو ضل أو هرب منه" ٠

ففى البداية – فى النصف الأول من القرن التاسع عشر وقبل ظهور معالم الثورة الصناعية – كانت غالبية الحوادث والأضرار مصدرها الحيوانات التى كانت تعد وسيلة النقل والحركة ٠ لذلك حظى النص الخاص بمسئولية حارس الحيوان بأهمية كبيرة فى الوقت الذى

---

(١) J.Viney, Traite de droit civil, les obligations,la responsabilite. conditions, 1982 p. 814.

Le declin de la responsabilite individuelle n. 262.

H.J.Mazeaud, Resp. cicile. n. 1019 et s.

(٢) Larroumet, Encyclopedie Dalloz, Resp. du fait des animaux.

ظل النص الخاص بالمسئولية الشيئية (الفقرة الولى من المادة ١٣٨٤) مهملاً قرابة السبعون عاماً[٣] .

فقد حاول القضاء ، حماية للمضرور ، إعطاء المادة ١٣٨٥ قدراً من الاستقلال ، عن المادة ١٣٨٢ الخاصة بالمبدأ العام فى المسئولية ، والتى تلزم المضرور بإثبات خطأ المسئول ، وذلك عن طريق افتراض خطأ حارس الحيوان وإعفاء المضرور من إثباته. ولكن هذه القرينة كانت بسيطة يمكن للحارس نفيها، بأن يقيم الدليل على أنه قد قام بالحراسة اللازمة[٤] .إلا أن القضاء قد استقر بعد ذلك على افتراض المسئولية ، إذ يعتبر الحارس مسئولاً بمجرد حدوث الضرر من الحيوان، ولا يستطيع نفى الخطأ ، ولم يعد أمامه سوى إثبات السبب الأجنبى (القوة القاهرة أو خطأ الغير أو المضرور) كوسيلة لدفع المسئولية[٥] .

ومع ظهور الثورة الصناعية ، وما صاحبها من آلات وإصابات فى العمل والمواصلات ، وعدم قدرة المضرور على إثبات الخطأ ، مما كان يترتب عليه ضياع حقه فى اقتضاء التعويض ، ظهرت الحاجة إلى إيجاد حل قانونى . وتعددت المحاولات الفقهية التى تأثرت بها المحاكم فى هذا الوقت[٦] .

---

(٣) Viney, les obligations, la resp., p. 752.

(٤) Req., 23 dec. 1879, S. 1880,1.463.

(٥) Civ. 27 oct. 1885, S. 1886. 1. 33. Et rapport Cons. Michaux-Bellaire.

Civ. 11 mars 1902, S. 1902. 1. 309.

Civ. 28 mars 1966 B.C. 11.p. 297.

(٦) انظر فى هذا التطور وعرض تلك المحاولات والمراجع المشار إليها .

Viney, la responsabilite, p. 751.

حاول البعض[٧] توسيع نطاق المسئولية العقدية بإدخال ما يسمى بالإلتزام بالسلامة obligation de securite فى بعض العقود مثل عقدى العمل والنقل ، إلا أن هذا الحل لم يبدو فعالاً لأن مبدأ سلطان الإرادة كان يخول للأفراد حرية إدراج الشروط فى العقد التى تستبعد مثل هذا الالتزام وبالتالى ضياع حق المضرور .

حاول البعض الآخر[٨] الاستناد إلى مسئولية حارس البناء وذلك بإعطائها تفسيراً موسعاً عن طريق اعتبار الآلات من قبيل المبانى . ويقدم هذا الحل ميزة للمضرور حيث أن خطأ حارس البناء مفترض افتراضاً لا يقبل اثبات العكس . فهذا الحل كان أفضل للمضرور — فى ذلك الوقت — من نص الفقرة الولى من المادة ١٣٨٤ الخاصة بالمسئولية الشيئية ، حيث كان ينبغى اثبات الخطأ ، ولكن الوضع قد انقلب إلى العكس تماماً الآن كما سنرى . وعلى أية حال فقد استبعدت هذه المحاولة " لأن غالبية الأشياء التى تسبب الأضرار تعتبر من المنقولات مما يصعب معه تطبيق أحكام مسئولية حارس البناء عليها .

لذا كانت المحاولة الجادة من قبل الفقه والقضاء لإعطاء الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ تفسيراً مستقلاً عن المادة ١٣٨٢ الخاصة بالمبدأ العام فى المسئولية والقائم على اثبات الخطأ كشرط لاستحقاق التعويض . ومن ثم توصل القضاء بالتدريج — كما فعل فى المادة ١٣٨٥ الخاصة بحارس الحيوان — إلى افتراض خطأ حارس الشئ ثم

---

(٧) A.Serieaux, la faute du transporteur, these Aix, 1981.
R.Rodiere, Encyclopedie Dalloz, Res. Contract.
C. 21 nov. 1911,S. 1912. 1. 73.

(٨) Demolombe, Engagements, n. 664.
Labbe, note, S. 1871.19.

مسئوليته[٩] .

واستقر الآن مبدأ المسئولية المفترضة لحارس الشئ عن الأضرار التى يسببها هذا الشئ للغير . وقد ساعد على استقرار هذا المبدأ واتساع نطاق تطبيقه عدة عوامل أهمها التقدم التقنى وانتشار الآلات والأجهزة فى الحياة المعاصرة والحاجة إلى حماية الإنسان مما ينتج عنها ، هذا بالإضافة إلى ازدهار الأفكار الاجتماعية التى تنظر بعين الاعتبار الى الطبقات العمالية والضعيفة ، أضف إلى ذلك انتشار التأمين وتغطيته لكثير من حالات المسئولية مما شجع القضاء فى كثير من الحالات على الاتجاه نحو الإدانة والحكم بالتعويض الذى ستقوم بدفعه شركات التأمين للمضرور .

ومن ثم أصبحت مسئولية الحارس مفترضة عن كافة الأضرار التى يحدثها الشئ الواقع تحت حراسته ، يستوى فى هذا أن يكون الشئ ساكناً أم متحركاً تحت قيادته ، منقولاً كان أم عقاراً ، خطراً أم عاديــاً[١٠].

اصبح تطبيق الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ ــ فى ظل هذا التفسير الجديد ــ ينطوى على مزايا كبيرة للمضرور ، تفوق لا شك تلك التى تقدمها له المادة ١٣٨٦ الخاصة بحراسة البناء . حقاً أن مسئولية حارس البناء مفترضة، ولكن ينبغى على المضرور اثبات أن الضرر راجع إلى نقص فى صيانة البناء أو إلى عيب فيه ، فيفترض عندئذ افتراضاً غير قابل لإثبات العكس أن هذا النقص فى الصيانة أو هذا العيب منسوب إلى خطأ من المالك . أما إذا استند المضرور إلى

---

(٩) Jasserand, De la resp. du fait des choses inanimees, 1897.

Arret Teffaine du 18 Juin 1896.S. 1897 n. Esmein, D. 1897 n. Salelles.

(١٠) H.,J. Mazeaud, n. 1152.

الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ ، فإنه يكفيه إقامة الدليل على رابطة السببية بين الضرر والشئ الموجود تحت الحراسة ، أى أن الضرر الذى أصابه كان بسبب هذا الشئ[١١] . ففى الفرض الذى نحن بصدده يكفى أن يثبت المضرور أن الضرر راجع إلى تهدم البناء.

وعلى هذا فإنه فى حالة وجود الخيار بين الطريقين : الاستناد إلى المادة ١٣٨٦ (حراسة البناء) أو الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ (حراسة الشئ)، فإن المضرور سيختار ولاشك الطريق الثانى لأنه أيسر بكثير . وأثار ذلك تخوف الفقه والقضاء من هجر المادة ١٣٨٦ وسقوطها بعدم الاستعمال ، أى أن ذلك سيشكل الغاء ضمنياً لنص صريح من قبل القضاء مما يتعارض مع إرادة المشرع[١٢] .

لذلك اتجه القضاء إلى منع المضرور من الخيار بين الطريقين فى الحالة التى يمكن فيها تطبيق المادة ١٣٨٦ ، ويبدو هذا فى الفرض الذى ينتج فيه الضرر عن تهدم البناء الموجود تحت حراسة المالك . فهنا تثور مسئولية مالك البناء طبقاً للنص المذكور فقط ، أى لايمكن الاستناد إلى الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الخاصة بالمسئولية الشيئية. ويلزم لحصول المضرور على تعويض أن يثبت أن التهدم راجع إلى إهمال فى صيانة البناء أو إلى عيب فيه[١٣] .

---

(١١) Civ. 13 fev. 1957 BC. 1957. 11. 89.

Civ. 14 nov. 1958 J.C.P. 1959. 11. 10394 n. Rodiere.

(١٢) P.Roubier, l'arti 1386 et sa portee dans le droit Contemporain J.C.P. 1949.1.768.

Civ 4 aout 1942 S. 1943. 1. 89 n. Houin

Marty note S. 1937. 2. 217.

(١٣) Civ. 16 Jan. 1974 D. 1974. 52.

Civ 26 avr. 1972 J.C.P. 1972. 144.- 30 Nov. 1988. B.C..11. n. 239.

ويستطيع المضرور الاستناد إلى أحكام المسئولية الشيئية فى فرضين :

الأول: إذا كانت الأضرار التى لحقته ليس مصدرها تهدم البناء بل شئ آخر كحوادث المصعد أو انفجار آلات التدفئة أو الكهرباء أو الاصطدام بشئ فى البناء يوجد فى وضع غير طبيعى ، ففى هذه الفروض لا تطبق المادة ١٣٨٦ لأنها خاصة بحالة تهدم البناء ·

الثانى : إذا كانت حراسة البناء تحت يد شخص آخر غير المالك ، كصاحب حق الانتفاع أو الاستعمال أو السكنى · وكقاعدة عامة فإن المستعير والمستأجر يعتبران حراس للمبنى فى نظر القضاء الفرنسى[١٤] · ففى مثل هذه الحالات يستطيع المضرور مطالبة الحارس بالتعويض عن الأضرار التى لحقته من جراء تهدم المبنى أو غير ذلك، استناداً إلى الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ ، ويمكنه أيضاً أن يوجه دعواه إلى المالك استناداً إلى المادة ١٣٨٦ ، إلا أنه بطبيعة الحال سيفضل الطريق الأول ·

خلاصة القول: أن المادة ١٣٨٦ الخاصة بمسئولية حارس البناء أصبحت عديمة الجدوى فى القانون الفرنسى ، بل أصبحت تشكل قيداً على حرية المضرور فى الاستفادة من الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الأكثر فعالية فى ضمان حقه بسبب ما تتسم به ــ فى ظل تفسيرها الموسع ــ من شمول ويسر · حتى أن الكثير من الفقه بات يطالب بإلغاء المادة ١٣٨٦ والاكتفاء بحكم الفقرة المذكورة[١٥] ·

---

(١٤) Civ. 16 mai 1979, D. 1980 35 n. Larroumet.
Civ. 1 Juill. 1980, J.C.P. 1980, 349.
Civ. 9 mars 1978, J.C.P. 1978. 153.
Civ. 21 mai 1979, J.C.P. 1979. 248.

(١٥) Viney, la responsabilite, p. 823.

الفرع الثانى

الموقف فى القانون المصرى

يختلف الأمر فى القانون المصرى عنه فى القانون الفرنسى ، وحتى تتضح المقارنة يحسن أن نعرض للنصوص الخاصة بمسئولية كل من حارس البناء وحارس الأشياء فى القانون المصرى بعد أن سبق ورأيناها فى القانون الفرنسى ٠

تقضى المادة ١٧٧ بأن " حارس البناء ، ولو لم يكن مالكاً له ، مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ، ولو كان انهداماً جزئياً ، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه " ٠

وتقضى المادة ١٧٨ بأن " كل من تولى حراسة أشياء تتطلب حراستها عناية خاصة أو حراسة آلات ميكانيكية يكون مسئولاً عما تحدثه هذه الأشياء من ضرر ، مالم يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ٠ هذا مع عدم الإخلال بما يرد فى ذلك من أحكام خاصة[١٦] ٠

بمقارنة هذين النصين بنظيريهما فى القانون الفرنسى يتضح لنا ما يأتى:

أولاً : فى حالة تهدم البناء يجعل القانون المصرى المسئولية على عاتق الحارس وليس المالك كالقانون الفرنسى ٠ ومن ثم لاتثور

---

(١٦) مفاد نص المادة ١٧٨ من القانون المدنى أن الشخص الطبيعي أو المعنوى الذى له مكنة السيطرة على شئ يلتزم بحراسته حتى لا يسبب ضررا للغير فإذا أخل بهذا الالتزام افترض الخطأ فى جانبه والتزم بتعويض الغير عما يلحقه من ضرر بسبب الشئ الخاضع لحراسته ــ لا يعفيه من هذا الالتزام إلا أن يثبت أن الضرر وقع بسبب أجنبى رغم ما بذله من عناية فى الحراسة ٠ فتوى مجلس الدولة ملف رقم ١١٢٢/٢/٣٢ ــ جلسة ١٩٩٣/٨/١ ٠

فكرة إزدواج دعوى المسئولية (على كل من المالك والحارس) كما هو الحال فى ذلك القانون الأخير . فالمسئولية فى القانون المصرى مرتبطة بالحراسة .

ثانياً : المضرور فى القانون المصرى غير مطالب بإثبات أن تهدم البناء راجع إلى إهمال فى صيانة المبنى أو إلى عيب فيه ، فهذا أمر مفترض فى حق الحارس ، ولكن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس . فالحارس يستطيع إثبات عدم وجود إهمال فى صيانة البناء أو قدمه أو عيب فيه(١٧) . وهذا الحكم أيسر للمضرور من القانون الفرنسى الذى يشترط عليه إثبات أن تهدم البناء راجع إلى إهمال فى صيانة البناء أو إلى عيب فيه(١٨) .

ثالثاً : رأينا فى القانون الفرنسى أن الاستناد إلى الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الخاصة بالمسئولية عن فعل الأشياء أفضل من الاستناد إلى المادة ١٣٨٦ الخاصة بمسئولية مالك البناء لأنه فى الحالة الأولى يكون الخطأ مفترضاً غير قابل لإثبات العكس ، أما فى الثانية فإن المضرور يلتزم بإثبات أن التهدم راجع إلى إهمال فى الصيانة أو عيب فى البناء .

أما فى القانون المصرى فإن المضرور من تهدم البناء يعتبر فى وضع أفضل لأنه غير مطالب بمثل هذا الاثبات . فخطأ الحارس مفترض . لكن هذا الافتراض قابل لإثبات العكس من قبل الحارس . إلا أن هناك فارق مع ذلك بين حكم هذه المادة (١٧٧) والمادة ١٧٨ الخاصة بحراسة الأشياء فالثانية أفضل للمضرور لأن الخطأ فيها

---

(١٧) نقض مدنى ٢٢ أكتوبر ١٩٥٣ س ٥ ص ٩٨ .

(١٨) Civ. 4 Juin 1973, J.C.P. 1973. 378 .
Nancy 8 fev. 1978, J.C.P. 1980. 137.

مفترض افتراضاً غير قابل لإثبات العكس[١٩] .

رابعاً : ومع ذلك فإنه يجب التحوط فى هذا المجال ، فنص الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ من القانون الفرنسى قد فسره القضاء على قدر من العمومية بحيث يشمل كافة الأشياء: الخطر وغير الخطر ، العقار والمنقول ، الساكن والمتحرك ، أى الأشياء غير الحية des choses inanimees جميعاً بما فى ذلك السوائل .

أما فى القانون المصرى فنص المادة ١٧٨ لا يشمل سوى الأشياء التى تتطلب حراستها عناية خاصة والآلات الميكانيكية[٢٠]. بالإضافة إلى التحفظ الصريح الذى أورده النص " هذا مع عدم الإخلال بما يرد فى ذلك من أحكام خاصة " . وتهدم البناء ورد به حكم خاص فى المادة ١٧٧ .

فحكم المادة ١٧٨ لا يشمل من الأشياء غير تلك التى تتطلب حراستها عناية خاصة أو الآلات ، ويخرج عن نطاقه كذلك كل من الحيوان والبناء (فى حالة تهدمه) . ويعن لنا أن نتساءل فى هذا الصدد عما إذا كان البناء لا يندرج فى إطار الأشياء التى تتطلب

---

(١٩) نقض ٢٥ ابريل ١٩٧٨ طعن رقم ١٤٩ لسنة ٤٤ قضائية (غير منشور) . نقض أول مارس ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٥٩١ . نقض ٩ فبراير ١٩٧٨ طعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٥ قضائية (غير منشور) .

(٢٠) وهذا ماعبرت عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى .. اختار المشرع فكرة الخطأ المفروض ، مقتفياً فى ذلك أثر التشريعات الأجنبية ، وأثر القضاء الفرنسى نفسه فى مراحل تطوره الأخيره . على أن المشرع لم يمض فى هذا السبيل للقصى من غاياته . بل اجتزأ بما تقتضيه أحوال البلاد فى المرحلة الراهنة من حياتها الاقتصادية ، فهو لم يبلغ شأن القضاء الفرنسى فى الحديث من أحكامه فيما يتعلق بإطلاق حكم هذه المسئولية على الجمادات بجميع أنواعها ، بل اقتصر على الآلات الميكانيكية . وبوجه عام على الأشياء التى تتطلب حراستها عناية خاصة . وبديهى أن هذا التخصيص قصد به إلى قصر الحكم على تلك الأشياء التى تحتاج لحراسة بسبب الخطر الملازم لها . وبهذا يكون من الميسور تصور إقامة قرينة على خطأ فى الحراسة " . مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٣٥ .

حراستها عناية خاصة إذا كانت طبيعته تتطلب ذلك (مواد أو طريقة صنعه) أو كان فى وضع محاط بظروف وملابسات يقتضى مثل تلك العناية ٠

لاشك أنه لايمكن الإدعاء فى مثل هذه الفروض بتطبيق المادة ١٧٨ إذا كان الضرر ناجماً عن تهدم البناء لأن المادة ١٧٧ هى المختصة ٠ ولكن يمكن إعمال المادة ١٧٨ فى هذا المجال فى عدة حالات :

(أ) إذا كان الضرر ناجماً عن البناء (لا عن تهدمه) ٠ فالسلم المدهون بمادة لزجة تجعل الانزلاق عليه أمراً محتملاً تتطلب حراسته عناية خاصة[٢١] ٠

(ب) وكذلك الحال بالنسبة للأضرار التى تنشأ بمناسبة تشييد البناء ، فالحارس (المهندس أو المقاول أو المالك) يسأل عنها على أساس المادة ١٧٨ ٠ وقد سبق أن تعرضنا لذلك بالتفصيل ٠ بإعتبار أن البناء فى فترة تشييده والأشياء المستعملة فى ذلك مما يتطلب حراسته عناية خاصة[٢٢] ٠

(ج) وتطبق المادة ١٧٨ كذلك بمناسبة الأضرار الناجمة عن الآلات والأشياء التى تتطلب حراستها عناية خاصة بالمبنى ، كالمصاعد والمصابيح والأجهزة والأسلاك الكهربائية[٢٣] والزجاج وأدوات التدفئة

---

(٢١) السنهورى ص ١٥٣٨ ٠

(٢٢) والمقصود بذلك الأضرار الناجمة عن الأشياء والآلات المستعملة فى البناء ، فهنا تطبق قواعد المسئولية الشيئية على الحارس لها (المقاول أو المهندس أو المالك) ، أما إن نجمت الأضرار عن تهدم البناء فإن قواعد مسئولية حارس البناء هى التى تطبق ٠ أنظر ما سبق ص ٣٨ ٠

(٢٣) مؤدى نص المادة الثانية نص القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ـ الذى يحكم واقعة الدعوى ـ بعد تعديلها بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ والمادة التاسعة عشر من اللائحة التنفيذية لهذا القانون أنه أصبح بصدور القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩==

وسخانات المياه وأدوات الزينة وأحواض الزهور والأشجار إلى غير ذلك من أشياء[٢٤] .

== منوطا بوحدات الحكم المحلى تولى أعمال إنشاء وصيانة شبكات الإنارة العامة فى مختلف المدن ـــ والقرى فتكون هذه الوحدات فى مدلول حكم المادة ١٧٨ من القانون المدنى حارسة على هذه الشبكات بإعتبارها الجهة ذات الهيمنة والسيطرة عليها بما أسند إليها قانونا من مهام إنشائها واستهمالها وصيانتها والرقابة على ما يتصل بإستلاك طاقة الكهرباء ، ولايغير من ذلك ما تضمنه قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٧٦ من إعتبار مرفق الكهرباء من المرافق ذات الطبيعة الخاصة فى تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بنظام الحكم المحلى السابق ، إذ أن مجال تطبيق هذا القرار يقتصر على نطاق سريان هذا القانون الذى صدر فى ظله دون القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٩ والمتعارض مع أحكام ، ولايسوغ انصراف الحراسة إلى الشركة المطعون ضدها السادسة إذ يبين من استقراء القرار رقم ٢٢٣ لسنة ١٩٧٨ الصادر من رئيس مجلس الوزراء بتأسيسها والمعدل بالقرار رقم ٣٧٦ لسنة ١٩٧٩ أن الغرض من انشائها هو توزيع وبيع الطاقة الكهربائية بمحافظات الدلتا فلا يعتبر قيامها بهذا العمل من شأن أن يخرج شبكات الإنارة العامة من السلطة الفعلية لوحدات الحكم المحلى وفقاً لما استهدفه القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية . الطعن ١١٢٦ لسنة ٥٧ ق ـــ جلسة ١٩٩٠/١/١٨ ، الطعن ٨٠٢٧ س ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٣ .

(٢٤) تقوم المسئولية على أساس خطأ مفترض وقوعه من حارس الشئ افتراضاً لا يقبل إثبات العكس ومن ثم فإن هذه المسئولية لاتدرأ عن هذا الحارس بإثبات أنه لم يرتكب خطأ وأنه قام بما ينبغى من العناية والحيطة ، حتى لايقع الضرر من الشئ الذى فى حراسته وإنما ترتفع هذه المسئولية إذا أثبت الحارس أن وقوع الضرر كان لسبب أجنبى لا يد له فيه بأن يكون الفعل خارجاً عن الشئ فلا يكون متصلاً بداخليته أو تكوينه فإذا كان الضرر راجعاً إلى عيب فى الشئ فإنه لا يعتبر ناشئاً عن أجنبى ولو كان هذا العيب خفياً ـــ وأن الشئ فى حكم المادة سالفة الذكر هو ما تقتضى حراسته عناية صاحبه إذا كان خطراً بطبيعته أو كان خطراً لظروفه وملابساته بأن يصبح فى وضع أو حالة تسمح عادة بأن يحدث الضرر . الطعن ١٠٣٦ لسنة ٦٠ ق ـــ جلسة ١٩٩١/٢/٢٧ .

مناط المسئولية الشيئية قبل حارس الشئ وفقاً لنص المادة ١٧٨ من القانون المدنى ـــ وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ـــ هو ثبوت فعل الشئ وإحداث الضرر فإذا ثبت ذلك أضحى الخطأ مفترضاً فى حق الحارس بحيث لا يدرأه إلا أن يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه كقوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو خطأ المضرور أو خطأ الغير ، ولا يكفى لقيام رابطة السببية إثبات تدخل الشئ فى إحداث الضرر بل يشترط أن يكون التدخل ايجابياً ، ويكون كذلك إذا كان وقت الحادث فى وضع غير مألوف أو غير طبيعى من شأنه أن يؤدى إلى حصول الضرر عادة فيعتبر هو السبب الفعال أو المنتج لهذا الضرر ويقوم قاضى الموضوع بالتمييز بين الوضع المألوف للشئ والوضع غير المألوف . الطعن ٣١٢٣ لسنة ٦٠ ق ـــ جلسة ١٩٩١/٥/١٥ .

ويثور التساؤل بالنسبة **للحوادث الناجمة عن "أنابيب البوتاجــاز"** ونرى أن المسئولية تقع على عاتق الحارس ، وهو الحائز للأنبوبة أى من يسكن المكان : المالك أو المستأجر بحسب الأحوال ، وذلك بإعتبار أن الأنبوبة من الأشياء الخطرة التى تتطلب حراستها عناية خاصة • إلا أن ذلك لايمنع الحارس من مكنة الرجوع على الصانع (شركة الغاز) إذا كان سبب الانفجار يرجع إلى عيب داخلى فى الصنع أو الإحكام أو التعبئة وذلك استناداً إلى قواعد المسئولية العقدية • وللغير المضرور حق مقاضاة الشركة مباشرة على أساس المسئولية التقصيرية•

أما إن كان سبب الانفجار يرجع إلى أسباب خارجية كتعرض الأنبوبة للحرارة أو عدم قفلها أو الضغط غير الطبيعى عليها ، فإن عبء المسئولية يظل على عاتق الحارس•

ونظراً لأهمية حوادث المصاعد نتناولها بشئ من التفصيل•

الفرع الثالث

المسئولية عن حوادث المصاعد

لاشك فى أن حوادث المصاعد يسأل عنها الحارس على أساس المسئولية الشيئية طبقاً لحكم المادة ١٧٨ • وهذا ما قضت به محكمة النقض : " أن الحكم جنائياً بتبرئة تابع الطاعنين من تهمة التسبب بإهمال فى قتل ولد المطعون عليها بأن تركه يستعمل المصعد رغم ما به من خلل ، لا يحول دون الفصل فى الدعوى المدنية المقامة على أساس المسئولية الشيئية ، لأن قوام الدعوى الجنائية خطأ جنائى واجب الاثبات منه إلى التابع فى حين أن قوام الثانية مفترض فى حق الطاعنين بإعتبارهم حراساً للمصعد ، فمسئوليتهم تتحقق ولو لم يقع أى

خطأ لأنها مسئولية ناشئة عن الشئ ذاته وليس ناشئة عن الجريمة[٢٥] .

وحراسة المصعد هى فى الأصل للمالك أو لمجموعة ملاك الشقق أو الطبقات ويمكن أن تنتقل الحراسة – كما رأينا – لغيره كالمنتفع والحائز بنية التملك . لكن الحراسة لا تنتقل إلى المستأجر أو المستعير[٢٦] .

فحارس المصعد ، سواء كان المالك ، أو اتحاد الملاك كحارس للأجزاء المشتركة ، تتحقق مسئوليته المدنية ويلتزم بالتعويض . ولايؤثر فى تلك المسئولية أن حراسة المصعد قد انتقلت من المالك أو الاتحاد إلى التابع (العامل أو البواب) المنوط به استعماله . فقد قضت محكمة النقض " بأن حارس الأشياء الذى يفترض الخطأ فى جانبه على مقتضى نص المادة ١٧٨ هو ذلك الشخص الطبيعى أو المعنوى الذى تكون له السلطة الفعلية على الشئ قصداً واستقلالاً ، ولاتنتقل الحراسة منه إلى تابعه المنوط به استعمال الشئ ، لأنه وإن كان للتابع السيطرة المادية على الشئ وقت استعماله إلا أنه إذ يعمل لحساب متبوعه ولمصلحته ويأتمر بأوامره ، ويتلقى تعليماته ، فإنه يكون خاضعاً

---

(٢٥) نقض مدنى ٢٥ ابريل ١٩٧٨ طعن رقم ٤٩ السنة ٤٤ قضائية (غير منشور) .
إذا كانت المدعية قد أقامت دعواها على وزارة المعارف بتعويض الضرر الذى أصابها على أنها إذ كانت تحاول الخروج من مصعد بمستشفى تابع للوزارة وقف المصعد بعد تحركه بقليل وظل معلقاً بين الدور الأرضى والدور الأول فقفز منه العامل المنوط به تحريكه ثم قفزت بعض زميلاتها اللاتى كن معها فيه ، ثم أرادت هى أن تقفز مثلهن تحرك المصعد فجأة وأطبق عليها فسبب لها الإصابات التى أحدثت بها الأضرار التى تطالب بالتعويض عنها ، وعزت ما كان من تحرك المصعد بعد توقفه إلى خطأ موجب لمسئولية الوزارة ، فرفضت المحكمة هذه الدعوى على أساس أن المصعد لم يتحرك بعد توقفه مهدرة أقوال شهود المدعية فى صدد هذه الواقعة لما قام لديها من عدم الثقة بهم ومغفلة فى ذات الوقت إعترافاً صريحاً من المدعى عليها بهذه الواقعة دون أن تبين علة إغفاله ، فإن حكمها يكون قاصراً إذ لو أن المحكمة لم تغفل هذا الاعتراف وتعتبر المدعية عاجزة عن إثبات تلك الواقعة الجوهرية مع تسليم الخصم بها ، وعنيت بتحرى صحتها فربما كان يتغير نتيجة لذلك وجه الرأى فى الدعوى . الطعن ١٤٦ سنة ١٧ ق – جلسة ١٩٥٠/٣/٩ .

(٢٦) أنظر ما سبق ص ١٩٣ ، ١٩٥ .

للمتبوع مما يفقده العنصر المعنوى للحراسة ويجعل المتبوع وحده هو الحارس على الشئ كما لو كان هو الذى يستعمله ، ذلك أن العبرة فى قيام الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض هى بسيطرة الشخص على الشئ سيطرة فعلية لحساب نفسه(٢٧) .

وإذا كان المالك كحارس هو الذى يسأل أمام المضرور من جراء المصعد ، إلا أن عبء التعويض النهائى يمكن أن يقسم بينه وبين المستأجرين وذلك لأن أعمال صيانة وإصلاح المصعد تقسم بينهم بنفس النسب والأحكام السابق الإشارة إليها بصدد أعمال صيانة وترميم العقار بصفة عامة.

فقد سبق أن رأينا أن المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعتبر " إصلاح .. المصاعد .. واستبدال الأجهزة والأدوات التالفة بها " من أعمال الصيانة العامة للمبنى(٢٨) .

وبصدد تحديد المقصود بأعمال صيانة وإصلاح المصعد ، فرقت اللائحة المذكورة بين أعمال الإصلاح والصيانة الدورية وبين أعمال الإصلاح غير الدورية ، وقد حددت المادة ٢٩ من نفس اللائحة النوع الأول ،ويعتبر ما عدا ذلك من النوع الثانى .

فالإصلاح الدورى للمصعد يتمثل فى " إزالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة إلى قطع غيار " ، أما الصيانة الدورية فتبدو فى

---

(٢٧) نقض مدنى ٢٥ مارس ١٩٦٥ س ١٦ ص ٣٩٦ .

متى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن الإصابات التى لحقت بالمطعون عليها كانت نتيجة مباشرة لخطأ عامل المصعد وأنه وإن كان ثمة خطأ مشترك بين عامل المصعد والمصابة إلا أن هذا الخطأ ليس من شأنه أن يمحوحق المصابة فى التعويض وإن كان يؤثر فى تقدير المبلغ الذى يقضى لها به . فإن هذا الذى قرره الحكم هو تقرير موضوعى لا خطأ فيه.الطعنان ٢٤٧ ، ٤٢٩ لسنة ٢١ ق ــ جلسة ١٩٥٤/٥/٢٠ .

(٢٨) أنظر ما سبق ص ٢٠٦ .

"القيـــام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية". ويكـــون ماعدا ذلك داخلاً فى دائرة أعمال الإصلاح غير الدورية كإزالة العطل أو الخلل الذى يحتاج إلى قطع غيار .

وفيما يتعلق بذلك النوع من الأعمال تقرر المادة ٣٠ من اللائحة المذكورة أن " للمالك أن يطلب من محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين **المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية** التى لا تتناسب مع مايغله المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسب التى تقدرها (دون التقيد بالنسب المشار إليها سابقاً والتى قررها القانون بصدد توزيع أعباء صيانة وترميم المبنى) وكل ذلك مالم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر على غيره .

فالمالك يستطيع ـــ بعد أن يقوم بدفع التعويض ـــ الرجوع على المستأجرين بنسبة حصصهم فى نفقات الترميم والصيانة ، مالم يكن هو الذى قصر فى التزامه هو ، فالمسئولية تقع على عاتقه أساساً . لذلك الزمه المشرع ببعض الالتزامات للتأكد من صلاحية المصعد ، هذا بالإضافة إلى الزامه بالتأمين على الحوادث التى قد تقع للغير بسببه .

فالمادة ٢٨ من اللائحة المشار إليها تلزم مالك المبنى بما يأتى:

– أن ينفذ ما تطلبه منه الجهات المختصة ليكون المصعد متفقاً مع الترخيص ، وصالحاً للتشغيل فى المدة التى تحددها له (يحدد المواصفات الفنية للمصاعد القرار الوزارى رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ حيث يبين أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المبانى).

– أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع إحدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هذه الأعمال ، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد ، وإذا رغب فى تغيير المنشأة المتعاقد معها ، تعين أخطار الجهة المشار إليها بهذا التغيير .

أن يعين عاملاً أو أكثر لمراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد ، توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة ٠

– أن يقوم بوقف الصاعدة فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالإصلاح ٠

– أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه ٠ وفى حالة إبلاغ المنشأة المتعاقد معها عن أى خلل أو عطل ، ولم تقم خلال ست ساعات بإرسال مندوبها ، تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابى خلال ست ساعات أخرى ، مع أخذ إيصال مكتـــوب من المنشأة تثبت به ساعات التبليغ وتاريخه ورقم إدراجه فى السجل المعد للتبليغات بالمنشأة ٠

وطبقاً للمادة الرابعة من القانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤ لا يجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى وبعد التأمين(٢٩) بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص ٠ ويقدم طلب الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً ٠

وتضيف المادة الخامسة بأن يسرى الترخيص بالتشغيل لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة ٠ وتقوم الجهة المختصة بالمجلس المحلى بالتفتيش الدورى للتحقق من استمرار صلاحية المصعد للتشغيل ٠

---

(٢٩) انظر ما يأتى ص ٢٦٧ ٠

المطلب الخامس

الحراسة المشتركة
(الملكية على الشيوع . ملكية الشقق والطبقات)

(أ) الملكية على الشيوع:

يمكن أن يكون المبنى مملوكاً لأكثر من شخص بنسب معينة دون أن تفرز حصة كل منهم ، هنا يكون المبنى مملوكاً على الشيوع لعدة شركاء ، ويتم تعيين حصة كل شريك (النصف أو الربع أو الخمس أو غير ذلك) ، دون أن ينقسم المبنى ذاته .

نظراً لارتباط المسئولية بالملكية فى القانون الفرنسى ، فإن الملاك يعتبرون مسئولون عن الأضرار التى تنجم عن تهدم البناء . ومن ثم فإذا كانت **الملكية شائعة** ، فإن أطراف الشيوع يسألون بالتضامن فى مواجهة المضرور ، حيث يستطيع الرجوع على أى منهم بالتعويض ، والذى يقسم بينهم بعد ذلك بنسبة أنصبتهم فى الملكية(٣٠) .

وهذا هو الحكم فى القانون المصرى فى الفرض الذى تكون فيه حراسة البناء فى يد ملاكه على الشيوع ، أما إذا انفرد أحدهم بالسيطرة الفعلية عليه ، أى كان هو الحارس ، فإن المسئولية تقع على عاتقه وحده .

وذلك كأن ينفرد أحد الملاك على الشيوع بالانتفاع بالمبنى واستغلاله لحسابه ، ومن ثم تكون له السلطة الفعلية عليه ، ويكون تبعاً لذلك ملتزماً بصيانته ومنعه من أن يكون مصدر ضرر . أما إن كانت الحراسة بإسم جماعة الملاك ولحسابهم ، فإنه وإن دفع أحدهم التعويض للمضرور ، إلا أنه يستطيع الرجوع عليهم بعد ذلك بنسبة أنصبتهم فــى البناء .

---

(٣٠) Viney, les obligation, la responsabilite, p. 819.

(ب) ملكية الشقق والطبقات :

ينبغى التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة فى المبنى ٠ وتعتبر أجزاء مشتركة بين جميع الملاك تلك التى تساهم من الناحية الفنية[٣١] المعمارية فى متانة البناء وتكوين هيكله ، ومن ثم ففائدتها تعود على الجميع ٠ وتتمثل تلك الأجزاء فى الأساسات والجدران الرئيسية والسلم والمصاعد ، وتركيب التدفئة المركزية أى الجهاز والمحل الذى يوجد فيه ٠

أما عن الأجـــزاء الخاصة أو المفرزة فتتمثل فى أجزاء البنــــاء المعدة للإستعمال الاستئثارى للملاك ، وذلك كغطاء الأرضيات والجدران والحواجز الفاصلة بين الحجرات والتى ليست من الجدران الرئيسية، وكذلك التركيبات الصحية وأجهزة التدفئة الخاصة وجميع الأنابيب التى توجد داخل الشقة حتى نقطة اتصالها بالأنابيب المشتركة ، وكذا الأبواب الداخلية للحجرات وأبواب الدخول للشقق والشرفة٠

فالأضرار التى تحدث نتيجة **تهدم أو تعيب الأجزاء الخاصة** يسأل عنها حارس الشقة أو الطابق ، سواء أكان المالك أم غيره٠

أما إن كان الأمر متعلقاً **بالأجزاء المشتركة** ، فإن المسئولية تقع على عاتق كافة حراس الشقق أو الطوابق ٠ وتكون المسئولية تضامنية فيما بينهم ، أى يمكن الرجوع على أى منهم بمقدار التعويض ، ويقوم هذا بدوره بالرجوع على كل منهم بقدر من التعويض يتناسب مع نصيبه فى البناء ٠ وغنى عن القول أن إفلاس أحد الحراس يؤدى إلى تحمـــل الآخرين لحصته

---

(٣١) مصطفى عبد السيد الجارحى ، ملكية الشقق ، رسالة، القاهرة ١٩٧٧ ص ١٤ ٠
خالد محمد زكى ، ملكية الطبقات ، رسالة ، الإسكندرية ١٩٧٩ ص ١٠٠ ٠

فى التعويض[٣٢] .

وفى حالة وجود اتحاد ملاك للمبنى ، فإن دعوى المسئولية ترفع ضده لأنه هو الحارس للأجزاء المشتركة ، حيث تكون له السيطرة الفعلية عليها ويكون تبعاً لذلك ملزماً بصيانتها ومنعها من أن تكون مصدر ضرر للغير[٣٣] .

هذا مع الاحتفاظ للاتحاد بحق الرجوع على المسئول الحقيقى عن الأضرار كالمقاول أو المهندس أو المالك الأصلى أو أحد الملاك إن كان هو الذى تسبب بأفعاله فى انهيار أو تعيب البناء .

ويمكن أن يتحمل التعويض المالك المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة أو مأمور اتحاد الملاك أو مجلسه ، إذا كانت الأضرار التى حدثت ترجع إلى تقصيره فى القيام بأعمال الترميم والصيانة الملقاة على عاتقه من قبل بقية الملاك[٣٤] .

ومسئولية الحارس (الملاك أو الاتحاد) على النحو المتقدم تكون فى حالة تهدم البناء استناداً إلى حكم المادة ١٧٧ . ويمكن أن تثور تلك المسئولية كذلك تأسيساً على حكم المادة ١٧٨ (المتعلقة بالمسئولية الشيئية) فى حالة ما إذا نجم عن البناء أضراراً للغير فى غير حالة التهدم ، كإنزلاق أحد الزوار على السلم المدهون بمادة لزجة . وفى

---

(٣٢) Frederic Aeby, la copropriete des appartements.

Bruxelles 1960,p. 227.

Civ. 2 fev. 1962 B.C. 1962.11. 107.

(٣٣) جمال زكى ، الوجيز فى نظرية الالتزام ، فقرة ٢٥٢ .

(٣٤) F.Givord, C. Giverdon, la capropriete, Paris 1968, P. 241.

Civ. 13 oct. 1965,D. 1966. 102.

T.G.I. Seine 9 fev. 1965, J.C.P. 1965. 74.

حالة ما إذا نجم الضرر عن الآلات والأجهزة أو الأشياء المشتركة التى تتطلب حراستها عناية خاصة ، كأجهزة التدفئة والتسخين وطلمبات المياه والأسلاك الكهربائية والزجاج والمصعد ۰

ولاشك فى تطبيق الأحكام السابقة إذا ما كان المضرور من الغير . لذا ثار التساؤل حول مكنة إثارة دعوى المسئولية إذا كان **المضرور هو أحد الملاك** على الشيوع أو أحد ملاك الطبقات أو الشقق(٣٥) ۰

إذا ما نشأت الأضرار بسبب تهدم البناء الخاص بمالك آخر أى الأجزاء الخاصة به أو بسبب الأشياء أو الآلات التى تخصه ، فإنه ولاشك تطبق الأحكام السابقة لأن المضرور يعتبر من الغير بالنسبة للمالك فى هذا الصدد ۰

أما إذا كان مصدر الضرر تهدم جزءاً مشتركاً أو بسبب آلة أو شئ يخص المنفعة المشتركة ، فإن الأمر يبدو دقيقاً ۰

ذهب البعض إلى صعوبة قبول دعوى المسئولية من قبل المالـــك المضرور على بقية الملاك لأنه مسئول معهم ، والمسئولية تضامنية ومن ثم فهو يسأل عن الضرر فى مجموعة وكل ما يستطيعه هو الرجوع على المهندس أو المقاول أو المالك الأصلى إن كان هناك مجال لذلك(٣٦) ۰

هذا الرأى رغم وجاهته من الناحية النظرية يعد مرفوضاً علـــى

---

(٣٥) F.Alipert, la responsabilite du fait de l'immeuble en copropriete. Loyers 1957. 145.

(٣٦) Crockaert et Leger, la charte du proprietaire d'appartement Bruxelles, 1926,n. 150.

Alibert, Ann. Loy. 1957. 539-1965.753.

أرض الواقع العملى ، إذ المضرور حتى بفرض تحمله جزءاً من المسئولية لا يتحمل وحده العبء النهائى للتعويض ، الذى يجب أن يقسم بين الجميع بنسبة أنصبتهم بما فى ذلك المضرور ٠ ويبدو هذا ضرورياً إذا لم يكن هناك سبيلاً للرجوع على شخص آخر كالمهندس أو المقاول لتحميله عبء التعويض٠ ويتفق هذا مع قواعد المسئولية حيث يتحمل كل مالك جزءاً من تبعه الخطأ المفترض فى حقهم جميعاً ٠

وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسى فى قانون تنظيم الملكية المشتركة وما جرى عليه القضاء(٣٧).

إلا أن الخلاف قد ثار حول طبيعة دعوى التعويض المرفوعة من قبل المالك المضرور على بقية الملاك أو الاتحاد ٠ هل تستند الدعوى إلى أحكام المسئولية العقدية أم المسئولية التقصيرية ٠

يرى البعض أن طبيعة العلاقة التعاقدية بين أطراف الدعوى تمنع من الاستناد إلى أحكام المسئولية التقصيرية طبقاً لمبدأ عدم الجمع بين نوعى المسئولية(٣٨)

ونرى أن مسئولية الاتحاد أو الملاك فى هذه الحالة تكون مسئوليــة تقصيرية ٠ ففى حالة وجود اتحاد ملاك ترفع عليه الدعوى فإن هــذا الاتحاد لا يكون طرفاً فى الاتفاق الذى أنشأه ، فالقانون كقاعدة عامـــة هو الذى ينظم الاتحاد ، ويبدو هذا واضحاً فى الحالة التى يولد فيهــا هذا الاتحـــاد بقوة القانون ، كما هو الحال فى القانون

---

(٣٧) المادة ١٤ من قانون عام ١٩٦٥ ٠

Civ.19 Juill. 1961, Ann. Loyers, 1963. 418.

Civ. 11 mars 1965 G.P. 1965. 2.99 n. Cabanac.

Paris 7 mai 1963 G.P. 1963. 2. 15.

(٣٨) Azoulai, note sous T.G.I. Seine 2 Juill. 1963, D. 1964. 221.

الفرنسى[٣٩] .

أما فى حالة عدم وجود إتحاد فإنه يصعب القول بوجود علاقة تعاقدية بين الملاك تمنع من استناد المالك المضرور إلى قواعد المسئولية التقصيرية .

وحتى بفرض وجود هذا الإتفاق فإنه ينبغى عدم الخلط بين العقد اللازم للمسئولية العقدية وبين الاتفاق بين الملاك على إنشاء الاتحاد وإدارة الأجزاء المشتركة فى المبنى . فليست هناك صلة مباشرة بينالالتزامات الناشئة عن هذا الاتفاق والفعل الضار الذى يترتب عليه حق المالك فى اقتضاء التعويض . فهذا التعويض ليس أساسه الإخلال بالتزام عقدى ، بل هو تطبيق للمبادئ العامة فى المسئولية التقصيريـــة .

المطلب السادس

مسئولية الشخص المعنوى عن تهدم البناء

يثور التساؤل حول مدى تطبيق قواعد مسئولية حارس البناء فى الفرض الذى تكون فيه هذه الحراسة لشخص معنوى عام ، كالدولة أو أحد المجالس المحلية أو غير ذلك من الأشخاص العامة .

فى فرنسا، نظراً لأن مجلس الدولة هو صاحب الولاية العامة فى جميع المنازعات الإدارية ، فإن دعاوى مسئولية الإدارة تدخل فى اختصاص القضاء الإدارى . ومن ثم فإن المحاكم الإدارية هى التى تختص بدعوى مسئولية الشخص المعنوى العام عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء الذى يمتلكه[٤٠] .

---

(٣٩) مصطفى الجارحى ص ١٨٩ .

(٤٠) Cass ass. Plen. 8 mars 1950, G.P. 1950-1. 272.

حقاً أن مجلس الدولة الفرنسى لا يتقيد بقواعد القانون المدنى ، إلا أنه يصل إلى حلول مقاربة فى هذا المجال • فهو يحور تلك القواعد بما يتفق مع مبادئ القانون العام وبما يحقق التوازن بين المصالح العامة ومصالح الأفراد • بل أن قضاءه المتعلق بالمسئولية التقصيرية ، فى بعض الحالات ، أصلح للمضرور ، حيث يقيم تلك المسئولية على مبدأ تحمل التبعة أى دون الاستناد إلى فكرة الخطأ (الثابت أو المفترض) فى جانب الإدارة[٤١] •

أما فى مصر، فإن القضاء مستقر على اختصاص القضاء العادى بدعاوى مسئولية الإدارة عن أفعالها المادية ، وتطبق قواعد المسئولية التقصيرية الواردة بالتقنين المدنى على الأشخاص العامة والخاصة على حد سواء[٤٢] •

Bordeaux 30 Jan. 1953 D. 1954. 15.

(٤١) r.Chapus, Responsabilite publique et responsabilite privee. M.Paillet, Recherches sur la faute de service public dans le droit administratif francais contemporain, th. Bordeaux 1979, p. 492.

(٤٢) المحكمة العليا ٣ يونيو ١٩٧٢ ، المجموعة رقم ١٥ ص ٧٣ •

مسئولية ــ تعويض ــ المادتان ١٦٣ و ١٧٧ من القانون المدنى ــ مسئولية حارس البناء ــ التزام وزارة الرى بأن تؤدى إلى الهيئة العامة للسكك الحديدية قيمة تكاليف إصلاح جسر سكة حديد تهدم نتيجة إنهيار أحد الجسور التابعة للوزارة المذكورة ــ أساس ذلك •

ملخص الفتوى :

أن المادة ١٦٣ من القانون المدنى تنص على أن كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض ــ وأن المادة ١٧٧ من هذا القانون تنص على أن حارس البناء ولو لم يكن مالكاً له مسئول عما يحدثه إنهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه •

ومن حيث أن مسئولية حارس البناء تتحقق فى حالة تهدم البناء تهدماً كلياً أو جزئيا متى ألحق تهدمه ضررا بالغير ــ وحارس البناء هو من له السيطرة الفعلية على البناء •

والبناء هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها شيدتها يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار •
==

ورغم صدور القانون الحالى لمجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧١ تطبيقاً لنص المادة ١٧٢ من دستور ١٩٧١ ليقرر اختصاص المجلس بسائر المنازعات الإدارية ، ورغم تنبأ الفقه بعدول القضاء عن موقفه والحكم بإعتبار دعاوى مسئولية الإدارة عن أعمالها المادية من قبيل المنازعات الإدارية التى يختص بها القضاء الإدارى ويطبق بشأنهـــا قواعد المسئولية الإدارية دون المدنية[٤٣]، فقد صدر حكم حديث

==ويستوى أن يكون البناء معدا لسكنى إنسان أو لإيواء حيوان أو لإيداع أشياء ، بل قد لا يكون البناء معدا لشئ من ذلك ٠ فالحائط المقام بين حدين بناء والقناطر والخزانات والسدود والجسور تعد كذلك بناء ٠

ومن حيث أن الثابت من معاينة الشرطة للحادث ومن التقرير المقدم من اللجنة التى شكلت بهيئة السكة الحديد ، ومن تقرير مهندس السكة بمنطقة قنا أن انهيار جسر السكة الحديد يرجع إلى أن أحد الجسور العادية من الجهة الشرقية انهار لضعفه نتيجة لنفاذ المياه فيه وقد أدى ذلك إلى ازدياد منسوب المياه بالجهة الشرقية عنه بالجهة الغربية ٠

ومن حيث أن الجسر المنهار من الأموال العامة التى تشرف عليها وزارة الرى٠

ومن حيث أن انهيار هذا الجسر أدى إلى قطع جسر السكة الحديد ولم تقم هذه الوزارة بإثبات أن انهيار الجسر لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه ٠ فمن ثم فإن مسئولية وزارة الرى بإعتبارها حارسة للجسر المذكور تقوم على خطأ مفترض من جانبها هو الإهمال فى صيانة الجسر أو تجديده أو إصلاحه حتى تداعى وتهدم فأصاب الهيئة بضرر مادى فى أموالها ٠

ولما كان الخطأ سالف الذكر هو السبب المباشر فيما لحق الهيئة من ضرر فمن ثم تكون علاقة السببية قائمة بين الخطأ والضرر المشار إليهما ــ ويترتب على ذلك مسئولية وزارة الرى عن تعويض الهيئة عن المصاريف الفعلية التى تكبدتها فى سبيل إعادة بناء جسر السكة الحديد ٠

ولايدفع هذه المسئولية ما ذكره السيد مفتش عام رى وجه قبلى من أن قطع جسر الحواشة وقع بفعل فاعل وذلك لعدم قيام هذا القول على سند يؤيده قانوناً ٠

لهذا انتهى رأى الجمعية العمومية إلى أن وزارة الرى مسئولية عن تعويض الهيئة العامة للسكك الحديدية عما أصابها من ضرر فى ٥ من سبتمبر سنة ١٩٦٢ نتيجة لقطع جسر الحواشة التابع للوزارة المذكورة ومن ثم تلتزم بأن تدفع للهيئة قيمة تكاليف إصلاح جسر السكة الحديد الذى تهدم عند الكيلو ٥٩٧ خط القاهرة الشلال بين الجزيرة وأولاد عمر ٠ فتوى ٣٠٧ فى ١٩٦٩/٣/٢٠ ٠

(٤٣) محمود سامى جمال الدين ، المنازعات الإدارية ، ١٩٨٤ ، ص ٣٣٣ ، مصطفى أبـــو زيد فهمى المرافعات الإدارية ص ١٨٥ ٠

سليمان الطماوى ، القضاء الإدارى ، قضاء التعويض ١٩٧٧ ص ١٠٩ ٠

للمحكمة الإدارية العليا مؤكداً الاستمرار فى القضاء السابق: " اختصاص القضاء الإدارى بنظر دعاوى المسئولية منوط بتعلقها بمنازعة إدارية ويتعين أن ينجم الضرر عن عمل إدارى • لا اختصاص للقضاء الإدارى بدعاوى المسئولية عن الأعمال المادية الضارة التى تصدر من الجهة الإدارية أو من أحد موظفيها "(٤٤) •

ومما لاشك فيه أن تهدم البناء الواقع تحت حراسة الإدارة وأضراره بالغير يدخل فى نطاق الأعمال المادية للإدارة ، حيث لم تقم بواجبها فى الحراسة وما يقتضيه ذلك من تعهد المبنى بالصيانة والترميم• ومن ثم فإن القضاء العادى هو الذى يختص بنظر دعاوى المسئولية فى هذه الحالة ويطبق عليها حكم المادة ١٧٧ من القانون المدنى • أى أن الإدارة تخضع لنفس الأحكام التى نعرض لها فى هذا البحث •

المبحث الثانى

أحكام مسئولية المالك بوصفه حارساً للبناء

ترتبط تلك المسئولية بالبناء ، حيث ينبغى أن يكون الضرر ناجماً عن تهدم ذلك البناء • وهى تقوم على خطأ مفترض فى جانب الحارس ، ويستفيد من هذا الافتراض ــ كقاعدة عامة ــ المضرور الذى لاتربطه بالحارس علاقة تعاقدية • وأضاف المشرع حكماً جديداً يسمح لمن يكون مهدداً بضرر من جراء تهدم البناء ، بالمطالبة بإتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر • وهذا الإجمال يستدعى منا شيئاً من التفصيل لبيان تلك الأحكام •

---

(٤٤) الصادر فى ٩ فبراير ١٩٨٠ مجموعة المبادئ فى ١٥ سنة (٦٥/٨٠) ص ٨٧ وحكم آخر فى مارس ١٩٨٢ ، وطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٢٦ قضائية •

المطلب الأول

تعلق المسئولية بالبناء

رأينا أن القضاء الفرنسي في البداية قد توسع في تفسير فكرة البناء وأدخل فيها الكثير من الأشياء كآلات والأشجار . وذلك بهدف إفادة المضرور من أحكام المسئولية عن تهدم البناء التي كانت تفضل أحكام المسئولية الشيئية ، ولكن بعد أن انقلب الوضع في ظل التفسير الحديث للفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ ، أصبح الاتجاه الآن إلى التضييق في تفسير البناء حتى يفتح الباب للإستفادة من تطبيق تلك الفقرة[٤٥] .

ويعرف القضاء البناء بأنه مجموعة المواد التي يقيمها الإنســـان كوحدة متماسكة وتكون متصلة بالأرض على سبيل القرار ٠ ولا يهم نوع أو طبيعة المواد التي يقام منها البناء ، فقد تكون رمل أو أسمنت أو طوب أو حديد أو خشب أو مواد صناعية " كالبلاستيك " أو غير ذلك[٤٦] .

ولا يؤثر في وصف البناء الغرض المعد من أجله ، فلا يشترط أن يكون معداً للسكنى ، بل يمكن أن يكون للتخزين أو التجارة أو أية أغراض أخرى ٠ بل قد يكون البناء شيئاً أخر تماماً كالحائط الفاصل بين عقارين أو السور المحيط بالعقار ، والتماثيل والقناطر والكبارى والسدود والخزانات[٤٧] .

---

(٤٥) أنظر ما سبق ص ٢٠٨ ٠

(٤٦) حسين عامر وعبد الرحيم عامر ، المسئولية المدنية ، ١٩٧٩ ٠

السنهوري ص ١٥٠٦ ٠

(٤٧) Civ. 16 Jan. 1974, D. 1974. 52.

Civ. 26 avr. 1972, 150.

ولا يشترط أن يكون البناء فوق سطح الأرض ، المهم أن يكون متصلاً بها(٤٨) ، سواء أكان على السطح أم فى جوفها ، كالقنوات والمصارف والأنفاق والمخابئ والمدافن والفتحات الجوفية وما بها من أنابيب للمجارى أو المياه أو الغاز أو خطوط التليفونات ٠

ومما سبق يتضح لنا أنه لا يعتبر من قبيل البناء النباتات والأشجار ، الصخور والأرض والجبال والتلال(٤٩) ، الأكوام من مواد البناء أو غيرها ٠

ولا يدخل فى مفهوم البناء كذلك الهياكل المؤقتة التى تقام على سبيل التأقيت ، أى لاتكون مثبتة بالأرض على سبيل الدوام ، وذلك كالخيام والتخاشيب التى تقام مؤقتاً فى أماكن العمل أو أثناء التنقل(٥٠)، ووجهات الإعلانات التى تقام أحياناً بالأماكن العامة والطرق٠

ونفس الحكم بالنسبة للمنقولات التى تعد عقاراً بالتخصيص، كالمصاعد وأوانى النباتات والزهور والآلات التى تستخدم فى صيانة البناء ، طالما كانت قائمة بذاتها وتعد جزءاً منفصلاً عن البناء(٥١) ، أما بالنسبة للمنقولات التى تكون مثبتة بالبناء ومتصلة به فإنها تأخذ حكمه كبوابات المنازل والأجزاء والشبكات المعدنية فيها ، واللوحات المثبتة لتزيين واجهات المنازل ، والأسوار الحديدية للشرفات والنوافذ وسياج

---

(٤٨) Civ.29 Jan. 1974, J.C.P. 1974. 174.
Civ. 21 Juin 1930, G.P. 1930 2.337.

(٤٩) Civ.25 Juin 1952, D. 1952. 614.
Civ. 2 nov. 1976, B.C. 1967. 11. 219.

(٥٠) Lyon 30 nov. 1953, D. 1953. 172. Note Podiere.

(٥١) Paris 23 dec. 1953, D. 1954 27.
Paris 14 oct. 1954, S. 1955. 6.

السلم[٥٢] .

ولا يعتبر القضاء الفرنسى من قبيل البناء ، المبنى خلال فترة تشييده ، ومن ثم لا تطبق المادة ١٣٨٦ الخاصة بمسئولية مالك البناء فى حالة الأضرار الناجمة عن تهدمه ، بل تطبق الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الخاصة بحارس الأشياء[٥٣] . ولايفهم موقف القضاء هذا ، والذى ينتقده الفقه الفرنسى[٥٤] ،، إلا من خلال الرغبة فى تضييق نطاق تطبيق المادة ١٣٨٦ وفتح الباب أمام الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الأصلح للمضرور .

أى أن المسئولية فى هذه الحالة تنشأ فى مواجهة حارس البناء أثناء فترة التشييد سواء كان المهندس أو المقاول أو المالك . وإن كان هذا الأخير يستطيع الرجوع بعد ذلك على الأول أو الثانى طبقاً لقواعد المسئولية العقدية .

وتقترب النتيجة التى انتهت إليها محكمة النقض الفرنسية فى هذا الصدد من الحكم المتفق عليه فى القانون المصرى وهو مسئولية حارس البناء بصفة دائمة أى ارتباط المسئولية بالحراسة ، فالمسئول عن تهدم البناء هو الحارس ، وغالباً ما يكون المقاول أو المهندس أثناء فترة التشييد طالما كانت له السيطرة الفعلية على البناء وبيده سلطة توجيه الأعمال وتسييرها .

---

(٥٢) Civ. 19 mai 1953, D. 1953. 515.
Civ. 14 dec. 1956, D. 1957 . 72.
Civ. 19 mars1959 D. 1959 . 74.

(٥٣) Req. 2 aout 1897 D. 1897. 1. 612.
Montpellier 13 Jan. 1954 J.C.P. 1954. 146.
Toulouse 4 fev. 1969 D. 1970. 62.

(٥٤) Mazeaud, la rosp. N. 1040.
Viney, la resp. n. 721.
وأنظر عكس ذلك : Savatier, la resp n.419.

هذا وتطبق المادة ١٧٧ الخاصة بمسئولية حارس البناء وليست المادة ١٧٨ الخاصة بحراسة الأشياء إذا ما نشأ الضرر عن تهدم البناء أثناء أعمال التشييد أو الهدم ٠ وهذا ما قضت به صراحة **محكمة النقض** : " الأصل المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى ، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً أو مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار الناتجة عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص ، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه" (٥٥) .

المطلب الثانى

وقوع الضرر بسبب تهدم البناء

لا يكفى حتى تثور مسئولية حارس البناء طبقاً للمادة ١٧٧ ، أن يكون الضرر آتياً من البناء ، يلزم أن يكون ناجماً عن تهدم هذا البناء كلياً أو جزئياً ٠ وقبل أن نعرض لمفهوم التهدم ينبغى استبعاد الحالات التى يمكن أن ينشأ فيها الضرر بمناسبة البناء أو بسببه لا عن تهدمه٠

(أ) الضرر الناجم بمناسبة البناء أو بسببه :

فمن يقوم بأعمال الترميم والصيانة بمنزله ويرتب أضراراً للغير بمناسبة هذه الأعمال ، يسأل عن ذلك إذا ثبت خطأ فى جانبه طبقاً للقواعد

---

(٥٥) نقض جنائى ٤ نوفمبر ١٩٦٨ س ١٩ ص ٩٠٤ .

وقد حكم أيضاً بأنه " لا يجوز لصاحب بناء اعترى بناءه خلل بسبب تقصير المقاول فى أعمال البناء المجاور أن يوجه دعواه بالتعويض إلى مالك هذا البناء لمجرد كونه مالكاً ، إذ ما دام التقصير قد وقع من المقاول وحده فإن المسئولية عن ذلك لاتتعداه" ٠ نقض ٣ نوفمبر ١٩٣٨ ، مجموعة القواعد لربع قرن ص ٩٧٥ ــ أنظر ما سبق ص ٤٠ .

العامة فى المسئولية التقصيرية ، طالما لم نكن بصدد تهدم بالبناء • وذلك كالأذى الذى يصيب الجيران من جراء الغبار ومواد الدهان وعدم تمكنهم من الانتفاع بأماكنهم بسبب تراكم مواد البناء وفضلاته • فهنا يمكن الاستناد إلى فكرة مضار الجوار غير المألوفة لتأسيس مسئولية الجار[٥٦] •

ويمكن أن تطبق أحكام المسئولية الشيئية (المادة ١٧٨) فى بعض الحالات التى ينشأ فيها الضرر بمناسبة البناء • وذلك كمن يضع مواد وأدوات البناء فى مكان غير معد لذلك فتسبب أضراراً للغير ، وكمن يدهن السلم بمادة لزجة دون اتخاذ الاحتياطات التى تمنع الغير من الانزلاق • وكإنفجار أحد الآلات أو المفرقعات بالبناء ولو أدى ذلك إلى تهدمه • ففى تلك الحالات تطبق المادة ١٧٨ ، أى تثور مسئولية حارس الأشياء ، ولا يستطيع التخلص من المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبى[٥٧] ، وذلك خلاف الحال بالنسبة لمسئولية حارس البناء الذى يستطيع دفع مسئوليته ،لا بإثبات السبب الأجنبى فحسب ، بل أيضاً بإثبات أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه•

---

(٥٦) فقد قضى بأنه إذا نجم عن تشييد بناء ضرر للعقار المجاور ، فإن صاحب البناء والمقاول والمهندس مسئولون بالتضامن عن الضرر • استئناف مختلط ٢٣ يناير ١٩٤١ م ٥٣ ص ٧٢ •

Civ. 17 Juill. 1974, B.C. III. 240.

Civ. 3 oct. 1974, D. 1975. 151.

(٥٧) فقد حكم بمسئولية الشركة عن وفاة أحد العاملين التابعين للمقاول حيث كان يقوم بعمله وأثناء مروره صعقه سلك كهربائى مسند على حائط فى المبنى ، فإن الحراسة على هذا السلك تكون وقت الحادث معقودة للشركة بإعتبارها صاحبة السيطرة الفعلية على البناء والسلك الكهربائى الموجود فيه ، ولم تنتقل هذه الحراسة إلى المقاول لأن عملية البناء التى اسندت إليه (سد فتحات بالمبنى) لا شأن لها بالأسلاك الكهربائية الموجودة فى المبنى أصلا • ومسئولية الشركة أساسها خطأ مفترض طبقا لنص المادة ١٧٨ ، ولا تنتفى عنها هذه المسئولية إلا إذا أثبتت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد لها فيه • نقض أول مارس ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٥٩١ •

(ب) الضرر الناجم عن التهدم:

وتهدم البناء هو تفككه أو انفصاله عن الأرض ، هذا التفكك أو الانفصال قد يصيب البناء بأكمله أو جزء منه ، أى أن التهدم قد يكون كلياً وقد يكون جزئياً ، كسقوط جزء من السقف أو النافذة أو الشرفة ، أو كانهيار بعض درجات السلم أو حواجزه أو ما يوضع فى واجهات المنازل بهدف تزيينها[٥٨] .

والتهدم الكلى أو الجزئى هو الشرط اللازم لأعمال مسئولية حارس البناء وحصر نطاق تطبيقها بالنسبة للمسئولية الشيئية (المادة ١٧٨)[٥٩] التى يمكن أن تطبق فى حالة بعض الأضرار الناجمة بمناسبة البناء لا تهدمه كما رأينا أعلاه ، **وكسقوط أشياء أو القائها** من المبنى دون أن تشكل جزءاً منه[٦٠] .

(ج) الضرر الناجم عن سقوط أو إلقاء الأشياء:

فقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى يتضمن نصاً لمواجهة هذا الفرض يقضى بأن " كل من يقيم فى مسكن يكون مسئولاً عما يحدث من ضرر بسبب ما يلقى أو يسقط من هذا المسكن ، مالم يثبت

---

(٥٨) Riom 16 Jan. 1962, D. 1962. 140.

Civ. 17 nov. 1955., D. 1956. 196.

Civ. 11 oct. 1967, D. 1968. 106.

(٥٩) حيث لم يعتبر القضاء من قبيل التهدم : انفجار أنابيب توصيل المياه أو التدفئة وكذلك سوء حالة درجات السلم ، فالأضرار الناجمة عن ذلك لا تثير مسئولية البناء بل المسئولية الشيئية .

Civ. 4 mai 1973, J.C.P. 1973. 220.

Civ. 30 nov. 1977, J.C.P. 1978. 39.

Paris 14 oct. 1954, S.1955. 6.

(٦٠) السنهورى ص ١٥٠٧ .

أن وقوع الحادث كان بسبب أجنبى لا يد له فيه " . وقد علقت المذكـرة الإيضاحية لهذا المشروع على ذلك النص بقولها " عمد المشرع إلى تعزيز أحكام المسئولية عن البناء بإيراد قاعدة تتعلق بالمسئولية عما يلقى أو يسقط من المسكن ، ويراعى أن الضرر فى هذه الحالة لايحدث بسبب البناء نفسه أو بسبب جزء منه أو بسبب ما يتبعه من الملحقات ، بل بسبب ما يلقى أو يسقط منه متى كان مخصصاً للسكنى ، فيفترض خطأ ساكن البناء فى هذه الصورة ، ويلزم بالتعويض، إلا أن يقيم الدليل على أن الحادث وقع من جراء سبب أجنبى . وتختلف هذه المسئولية عن المسئولية العامة عن البناء من وجوه ثلاثة: (أ) فهى لا تترتب بناء علـى ضرر ينجم عن البناء أو أجزائه أو ملحقاته. (ب) وهى لاتقع على عاتق الساكن . (ج) وهى لاترتفع إلا بإقامة الدليل على السبب الأجنبى(٦١) .

ولكن لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ لم توافق على هذا النص،حيث آثرت أن تخضع المسئولية فى هذا الفرض للقواعد العامة.

(د) تأثير سبب التهدم على المسئولية:

تفترض مسئولية حارس البناء بمجرد حدوث التهدم دون البحث فى السبب الناجم عنه . إلا أن الحارس يستطيع دفع المسئولية بإثبات أن التهدم لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه ، أى بإثبات السبب الأجنبى ، فإن لم يستطع إثبات ذلك كان خطأه مفترضاً افتراضاً لا يقبل إثبـات العكس(٦٢). ومن ثم فإذا كان سبب التهدم مجهولاً فإن المسئولية تكون مفترضة فى جانب الحارس(٦٣).

---

(٦١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٢٩ .

(٦٢) نقض ٢٢ اكتوبر ١٩٥٣ س ٥ ص ٩٨ .

(٦٣) فقد قضت محكمة النقض بأن " الحارس يستطيع دفع مسئوليته بنفى علاقة السببية بين فعل الشئ والضرر الذى وقع وذلك بإثبات أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا

أما أن كان التهدم راجعاً لسبب غيرالحاجة إلى الصيانة أوالتجديد أو الإصلاح ، كحريق شب فى البناء أو متفجرات دمرته أو قنابل القيت عليه أو نحو ذلك ، فلا تقوم مسئولية الحارس إلا بإثبات المضرور لخطأ فى جانبه طبقاً للقواعد العامة • إلا أن مسئولية حارس البناء تظل قائمة فى الحالة التى يحدث فيها التهدم بعدالحريق أو الانفجار بمدة كافية ،إذ كان ينبغى عليه اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع الضرر بسبب حالة البناء المتدهورة(٦٤) .

أما إذا كان **التهدم بسبب الحريق** وعقبه مباشرة فإن القواعد العامة هى التى تطبق ، أى أن المسئولية تقع على عاتق المتسبب فى الحريق • هذا ويقضى القانون الفرنسى بأن الحائز للعقار أو المنقول ، إذا شب فيه حريق ، لا يكون مسئولاً عن الضرر الذى يلحق الغير إلا إذا ثبت حصول الحريق نتيجة لخطأه أو خطأ من يسأل عنهم(٦٥) •

== == يد له فيه كقوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو خطأ المصاب أو خطأ الغير" • نقض ٩ فبراير ١٩٧٨ طعن رقم ٢٧١ سنة ٤٥ قضائية •

وقضت نفس المحكمة بأنه " يشترط أن يكون السبب الذى يسوقه لدفع مسئوليته محددا لا تجهيلا فيه ولا إبهام •• " نقض ٢٥ مارس ١٩٦٥ س ١٦ ص ٣٩٦ •

وقد لا ينفى خطأ المضرور وقوع المسئولية ، فقد حكمت نفس المحكمة بأن " عدم إذعان المجنى عليهم لطلب الاخلاء الموجه اليهم أو تراخى باقى ملاك العقار عن إجراء الترميم لا ينفى عن الطاعن الخطأ المستوجب لمسئوليته إذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذى أدى إلى وقوع الحادث مشتركاً بين المتهم وغيره ، فلا ينفى خطأ أحدهما مسئولية الأخر • نقض جنائى ١٣ مايو ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٦٩٦ ، نقض ١٢ ديسمبر ١٩٥٥ س ٢٥ق رقم ٧٩٠ (المجموعة الذهبية ٩ ص ٩٥) •

وقضى كذلك " إذا كان صاحب البناء مع إعلانه بوجود خلل فيه يخشى أن يؤدى إلى سقوطه المفاجئ ، قد أهمل فى صيانته حتى سقط على من فيه ، فلا ينفى مسئوليته عن ذلك أن يكون الخلل راجعا إلى عيب فى السفل الغير مملوك له ، فإنه كان يتعين عليه حين أعلن بوجود الخلل فى ملكه أن يعمل على أبعاد الخطر عمن كانوا يقيمون فيه سواء بإصلاحه أو بتكليفهم إخلاءه ، ومادام هو لم يفعل فإن الحادث يكون قد وقع نتيجة عدم احتياطه وتلزمه تبعته" • نقض ١٩ فبراير ١٩٤٥ س ١٥ ق رقم ٦٨ (نفس المرجع) •

(٦٤) السنهورى ج ٢ ص ١٥٠٩ •

(٦٥) قانون ٧ نوفمبر١٩٢٢، ويعتبر هذا القانون بمثابة إضافة للفقرة الأولى من المادة==

وقد واجهت المادة ٥٨٤ من التقنين المدنى المصرى الفرض الذى تحترق فيه العين المؤجرة لتحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إذ تنص على أن المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه ، فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر أن كان مقيماً فى العقار ، هذا مالم يثبت أن النار إبتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق(٦٦) .

ولا يطبق القضاء الفرنسى المادة ١٣٨٦ الخاصة بمسئولية مالك البناء إلا فى حالة التهدم غير الإرادى(٦٧) . أما أن كانت الأضرار ناجمة عن عمليات هـدم البناء المقصودة بهدف الإزالة أو الإصلاح فإن الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الخاصة بمسئولية حارس الأشياء هى التى تطبق . أى أن المسئولية فى هذه الحالة تنشأ فى مواجهة

== ١٣٨٤ ، وعلى هذا يستبعد تطبيق أحكام المسئولية الشيئية ومسئولية مالك البناء بصدد الحريق فلا يوجد خطأ مفترض ، وتطبق القواعد العامة أى حكم المادة ١٣٨٢ التى تتطلب إثبات الخطأ .

Civ. 1,3 oct. 1979, D. 1980, 325 n. Larroumet.

Civ. 31 Jan. 1980, R.T.D.C. 1980. 771 n. Durry.

(٦٦) نص المادة ٥٨٤/١ و ٢ من القانون المدنى صريح فى أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر، فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل فى هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضى بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلاً من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله . فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير بسبب إحتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها. نقض ١٩٦٧/١/٢٦ س ١٨ ص ١٥٦٠ .

(٦٧) Civ. 5 Jan. 1973 B.C. III. N. 27.

Colmar 12 dec. 1972 D. 1973,. 148.

حارس البناء أثناء القيام بالعمل سواء كان المهندس أو المقاول أو المالك ، إذ يرى القضاء الفرنسى أننا لا نكون بصدد تهدم بالمعنى الدقيق . ولايفهم موقف القضاء هذا إلا من خلال رغبته فى تضييق نطاق تطبيق المادة ١٣٨٦ وفتح الباب أمام الفقرة الأولى من المادة ١٣٨٤ الأصلح للمضرور كما سبق أن أشرنا[٦٨] .

إلا أنه نظراً لأن القانون المصرى يربط المسئولية بالحراسة فإن المادة ١٧٧ الخاصة بمسئولية حارس البناء هى التى تطبق ، أى أن الحارس للمبنى أثناء فترة التشييد أو الإصلاح أو الهدم (المهندس أو المقاول أو المالك) هو الذى يسأل عن الأضرار الناجمة بسبب التهدم الحادث أثناء القيام بتلك الأعمال .

على أن التساؤل يثور حول ضرورة وقوع التهدم الفعلى أم يكفى أن يكون البناء مهدداً بالسقوط أو التهدم . وهذا ما نتعرض له فيما يلى .

المطلب الثالث

حق المطالبة بإتخاذ التدابير الوقائية

لاشك أن مسئولية حارس البناء لا تثور إلا بمناسبة الضرر الناجم عن التهدم الفعلى للبناء ، إلا أن هذا لايمنع الشخص المهدد بالضرر من الحق فى المطالبة باتخاذ التدابير الوقائية لمنع سقوط البناء أو تهدمه.

ويرجع ذلك إلى القانون الرومانى الذى كان يخول الشخص المهدد بوقوع الضرر الحق فى مطالبة المالك بإصلاح البناء وإلا كان له الحق فى الاستيلاء على البناء لإصلاح ما به من خلل على نفقة

---

(٦٨) انظر ما سبق ص ٢٠٨ .

المالك • وينتقد الشراح القانون الفرنسى الحالى لخلوه من إجراء وقائى فى هذا المضمار (٦٩) .

" وقد احتذى المشرع المصرى مثال بعض التقنينات الأجنبية (كالألمانى والإيطالى والبولندى) " فقرر بين أحكام المسئولية عن البناء قاعدة خاصة بشأن ما يتخذ من التدابير الوقائية لا تنطوى على معنى التعويض • ويكفى لإعمال هذه القاعدة أن يتحقق معنى التهديد بوقوع الضرر من جراء البناء دون أن يقع فعلاً • فلمن يتهدده هذا الضرر أن يكلف المالك دون الحارس ، بإتخاذ ما يلزم من التدابير لدرء الخطر • فإذا لم يستجب مالك البناء لهذا التكليف ، جاز للمحكمة أن تأذن لمن يتهدده الضرر بإتخاذ هذه التدابير على حساب المالك" (٧٠) .

والقاعدة المقصودة فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى هى ما عبرت عنها المادة ١٧٧ بما يأتى : " ويجوز أن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك بإتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر ، فإن لم يقم المالك بذلك ، جاز الحصول على إذن من المحكمة فى إتخاذ هذه التدابير على حسابه •

لاشك أن المسئولية تقع على حارس البناء فى حالة تهدمه ، إلا أن عبء القيام بالتدابير الوقائية يقع على عاتق المالك الذى يلتزم كقاعدة عامة بالقيام بصيانة ملكه وإصلاحه •ويرجع عليه الحارس بما يكون قد أنفقه فى هذا السبيل • إلا أنه ينبغى التذكرة بأن قوانين الإيجار الحديثة

---

(٦٩) Mazeaud . la responsabilite, n. 1045.
Viney. la responsabilite, n. 722.
ويخول قانون العمران droit d'urbanisme العمدة الحق فى التدخل ، تحت رقابة القضاء الإدارى ، فى حالة الحظر الجسيم ، للقيام بالإصلاحات الضرورية على نفقة المالك (المواد ٣٠٣ وما بعدها)•
Cons, d'Etat 6 Jain. 1952,D. 1956.690 -- 22 fev. 1957 D. 1957.197.

(٧٠) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٣١ •

قد أعادت تقسيم تكاليف الصيانة والترميم بين الملاك والمستأجرين طبقاً لقواعد معينة . ومن ثم فإنه وإن كان المالك ملتزماً بإتخاذ التدابير الضرورية لمنع وقوع الضرر ، إلا أن العبء النهائى للنفقات يقسم بينه وبين المستأجرين طبقاً لتلك القواعد(٧١) .

وغنى عن البيان أن تقصير المالك فى الوفاء بهذا الالتزام يعتبر من قبيل الخطأ الثابت فى جانبه وتتحقق مسئوليته عن الأضرار الناجمة عن ذلك وفقاً للقواعد العامة(٧٢) . هذا بالإضافة إلى مسئولية حارس البناء عن التهدم التى تكون مفترضة كما رأينا .

وقد عبرت عن ذلك المعنى محكمة النقض بقولها " إذا كان صاحب البناء مع إعلانه بوجود خلل فيه يخشى أن يؤدى إلى سقوطه المفاجئ قد أهمل فى صيانته حتى سقط على من فيه فلا ينفى مسئوليته عن ذلك أن يكون الخلل راجعاً إلى عيب فى السفل الغير مملوك له ، فإنه كان يتعين عليه حين أعلن بوجود الخلل فى ملكه أن يعمل على إبعاد الخطر عمن كانوا يقيمون فيه سواء بإصلاحه أو بتكليفهم إخلائه ومادام هو لم يفعل فإن الحادث يكون قد وقع نتيجة عدم احتياطه وتلزمه تبعته"(٧٣) .

وفى حكم آخر " يبين من المادة العاشرة من ديكريتو ٢٦ من أغسطس ١٨٨٩ ــ بخصوص أحكام مصلحة التنظيم والمادة الرابعة عشر منه المعدلتين بالقانون ١٨٨ لسنة ١٩٤٨ وما أفصحت عنه مذكرته التفسيرية ــ أن مالك البناء الذى يصدر من السلطة القائمة على أعمال التنظيم قرار بهدم بنائه على اعتبار أنه آيل للسقوط ، لايلـــــزم

---

(٧١) ما سبق ص ١٩٩ .

(٧٢) حسين وعبد الرحيم عامر ص ٧٠٦ .

(٧٣) نقض جنائى ١٩ فبراير ١٩٤٥ مجموعة القواعد لربع قرن ص ١٢٩٦ .

بهدمه لمجرد صدور هذا القرار لأن هذا يتنافى مع حقه فى الدفاع عن ملكه بالمنازعة فى صحة هذا القرار أمام القضاء حتى إذا ما صدر من المحكمة المختصة حكم بالهدم قام بتنفيذه وإلا صار تنفيذه جبراً على نفقته ــ والقول بإلتزام المالك بإتخاذ التدابير الاحتياطية لمجرد صدور القرار ينطوى على تسليم بصحته وأيلولة البناء للسقوط . فإذا كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى الطاعنة بطلب نفقــات التدابير التى اتخذتها لتدرأ بها عاقبة انهيار منزل المطعون عليها قد أقام قضاءه على هذا النظر وعلى أن حالة البناء لم تكن تقتضى اتخاذ هذه التدابير ، وكان مؤدى ما تقدم نفى المسئولية التقصيرية عن المطعون عليها ــ فإن النعى بمخالفة القانون يكون فى غير محله"(١) .

المطلب الرابع

المستفيد من مسئولية حارس البناء
(استبعاد تلك المسئولية عند قيام علاقة تعاقدية)

الفرع الأول

المبادئ العامة (مبدأ عدم جواز الجمع بين المسئوليتين العقدية والتقصيرية)

يستقر القضاء الفرنسى والمصرى على عدم جواز الجمع بين المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية . فإذا كان هناك عقد وأصيب أحد أطرافه ضرر بسبب عدم تنفيذ هذا العقد ، فإن التعويض عن هذا الضرر لا يكون إلا استناداً إلى قواعد المسئولية العقدية . أما المسئولية التقصيرية فتقوم حيث يرتكب شخص خطأ يصيب الغير بضرر دون أن يكون هناك عقد بينهما ، فالمسئول هنا يكون قد أخل بإلتزام قانونـــــى

(١) نقض ٢ مارس ١٩٦١ س ١٢ ص ١٩٤ .

وليس بإلتزام عقدى[٢] .

وقاعدة عدم جواز الجمع " La regle " du nom-Cumul يورد القضاء عليها بعض الاستثناءات أهمها الحالة التى يكون فيها الفعل الذى ارتكبه أحد المتعاقدين مسبباً أضراراً للطرف الآخر يشكل جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً[٣] .فهنا يمكن الاستناد إلى قواعد المسئولية التقصيرية تأسيساً على أن المتعاقج يكون قد أخل بإلتزام قانونى ، حيث يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء أكان متعاقداً أم غير متعاقد .

وهذا ما عبرت عنه بوضوح محكمة النقض المصرية بقولها "خص المشرع كلا من المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئوليتين فى تقنينه موضعاً منفصلاً عن المسئولية الأخرى . فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال

---

(٢) إذ خص المشرع المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية كلاِ منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئوليتين فى تقنينه موضعا منفصلا عن المسئولية الأخرى ، فقد أفصح بذلك عن رغبته فى إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئوليتين ، فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد ، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه بإعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد ، سواء عند تنفيذه تنفيذا صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه،ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التى لا يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة ، لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه بما يخل بالقوة الملزمة له ، وذلك مالم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى إلى الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشا أو خطأ جسيما مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيسا على أنه أخل بإلتزام قانونى ، إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقدا أو غير متعاقد . الطعن ٢٦٨ لسنة ٤٧ ق ــ جلسة ١٩٨١/١/٢٧ س ٣٢ ص ٣٥٥ .

(٣) Civ. 14 nov. 1979 D. 1980. 264 n. Ghestin.

Civ. 2 Juill. 1975. B.C.III. n. 233.

الطرف الآخر بتنفيذ العقد ، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه • ولايجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى الحالة التى يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة ، لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له، وذلك مالم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى إلى الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيساً على أنه أخل بالتزام قانونى ، إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء أكان متعاقداً أم غير متعاقد(٤) •

وتطبيقاً لذلك أيضاً قضت نفس المحكمة بأنه إذا صدر من الناقل أو تابعيه غش أو خيانة فإن الدعوى تستند فى هذه الحالة إلى الفعل

---

(٤) نقض ١٦ ابريل ١٩٦٨ س ١٩ ص ٧٦٢ •

نقض ٢٧ يناير ١٩٨١ س ٣٢ ص ٣٥٥ •

نقض ٣١ مارس ١٩٧٠ س ٢١ ص ٥٣٨ •

نقض ٤ فبراير ١٩٧١ س ٢٢ ص ١٧٢ •

إذا كان المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ أنه لايجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى دعوى التعويض التى يرتبط فيها المضرور مع المسول عنه بعلاقة عقدية سابقة لمـــا يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه بما يخل بالقوة الملزمة له إلا أن ذلك رهين بعدم ثبوت أن الضرر الذى لحق بأحد العاقدين كان نتيجة فعل من العاقد الآخر يكون جريمة أو يُعد غشا أو خطأ جسيماً مما تتحقق به حقاً أركان المسئولية التقصيرية تأسيسا على أنه أخل بإلتزام قانونى إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقداً أو غير متعاقد وأن استخلاص عناصر الغش وتقدير ما يثبت به من عدمه فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير رقابة من محكمة النقض عليها فى ذلك مادامت الوقائع تسمح به • الطعن ٢٣٨٤ لسنة ٥٤ ق ــ جلسة ١٩٩٠/٤/٤ •

الضار ويكـــون أساسها المسئولية التقصيرية وتتقادم وفقاً للقواعد الواردة بشأن هذه المسئولية • وقد كان موضوع الدعوى أن بالات القطن ــ محل عقد النقل ــ قد سرقت أو بددت من أحد تابعى الناقـــل[٥] .

ويضيف القضاء الفرنسى إلى هذا **الاستثناء استثنائين آخرين:**

الأول : فى حالة مطالبة الأقرباء من درجة معينة بالتعويض عن الأضرار التى تصيبهم من جراء إصابة قريبهم أثناء نقله • حيث يستطيع هؤلاء الأقرباء ، فى حالة وفاة قريبهم ، مقاضاة الناقل استناداً إلى إخلاله بالإلتزام بالسلامة الذى يتضمنه عقد النقل • فهذا العقد المبرم مع خلفهم يتضمن اشتراطا ضمنياً لمصلحتهم ، وعلى هذا يكون طلبهم للتعويض مؤسساً على الإخلال بالعقد ، رغم أنهم ليسوا طرفاً فيه، تطبيقاً لقواعد المسئولية التعاقدية[٦] •

وهم فى هذا بالخيار بين دعوى المسئولية التعاقدية المذكورة وبين الاستناد إلى كونهم من الغير بالنسبة للعقد ويستطيعون بالتالى تأسيس طلب التعويض على المسئولية التقصيرية • وهذا خروج واضح على مبدأ عدم جواز الجمع بين المسئوليتين •

---

(٥) نقض ٣٠ نوفمبر ١٩٦٥ س ١٦ ص ١١٦٠ •

(٦) Com. 19 Juin 1951 D. 1951. 717 n. Ripert.

Civ. 23 Jan. 1959 D. 1959. 281 n. Rodiere.

وقرب قضاء النقض المصري بمناسبة نقل البضائع : " الثابت فقها وقضاءاً أن المرسل إليه وإن كان ليس طرفا فى عقد النقل الذى إنعقد بين المرسل والناقل إلا أنه يكسب حقوقا ويتحمل التزامات هذا العقد ومن بين تلك الحقوق الرجوع على الناقل بالتعويض فى أحوال الهلاك والتلف والتأخير • والمرسل إليه إذ يرفع على الناقل دعوى المسئولية فى هذه الأحوال إنما يستعمل حقا مباشرا وقد أقر المشرع له بهذا الحـــق فى المادة ٩٤ من قانون التجارة " • نقض ٨ يونيو ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٤٠٣ •

الثانى: بمناسبة رجوع المالك على المقاول . فالقاعدة أن صاحب البناء يستطيع مقاضاة المقاول عن العيوب التى تحدث بالمبنى استناداً إلى العقد المبرم بينهما . إلا أنه فى الحالة التى يلتزم فيها المالك بتعويض الغير عن الأضرار التى تصيبه بسبب تعيب البناء ، يخوله القضاء الحق فى الحلول محل الغير والرجوع بدعوى المسئولية التقصيرية على المقاول حتى بعد انقضاء فترة الضمان العشرية التى ينص عليها القانون(٧) .

فالمالك له الخيار بين الدعويين للرجوع على المقاول : دعواه الشخصية استناداً إلى قواعد المسئولية العقدية ، والدعوى التى يحل فيها محل الغير المضرور استناداً إلى قواعد المسئولية التقصيرية . وهذا بدوره يعد خروجاً آخر على مبدأ عدم جواز الجمع بين المسئوليتين .

الفرع الثانى

تطبيق المبادئ العامة فى نطاق مسئولية حارس البناء

رأينا أنه يلزم لاستبعاد المسئولية التقصيرية أن يكون هناك عقد بين المضرور والمدعى عليه ، وإن يرجع هذا الضرر إلى الإخلال بأحكام هذا العقد ، فهنا تؤسس دعوى التعويض على قواعد المسئولية العقدية .

---

(٧) Civ. 5 mai 1970 B.C. III n. 308.

Civ. 15 oct. 1970 B.C. III n. 515

Civ. 1,4 nov. 1971 J.C.P. 1972. 11. 17070 n. Boubli

وقد رفض القضاء الإدارى الأخذ بهذا الاستثناء بمناسبة الأضرار الناجمة عن الأشغال العامة.

C.E. 8 mai 1968 A.J.D.A. 1968 n. 163.

C.E. Ass 28 mai 1971 J.C.P. 1972. 11. 17133 n, verrier.

فهل هناك حالات تستبعد فيها مسئولية حارس البناء نظراً لوجود علاقة تعاقدية بين الحارس والمضرور؟

لاشك أن الاستفادة من مسئولية حارس البناء المفترضة تقتصر على المضرور فقط أى كل من يصيبه ضرر بسبب تهدم البناء ٠ فإذا كان البناء فى حراسة مالكه والزم هذا بالتعويض ودفعه للمضرور ثم أراد الرجوع على المقاول الذى شيد البناء أو المهندس الذى وضع تصميمه، فلا يكون لأيهما أن يحتج على المالك بمسئوليته المفترضة كحارس وفقاً للمادة ١٧٧ لتوزيع المسئولية بينهما لأن هذه المسئولية المفترضة لم تشرع إلا لمصلحة من أصابه ضرر من تهدم البناء[٨] ٠

ولكن من هو المضرور المستفيد من هذه المسئولية؟

(أ) تبدو الاستفادة من أحكام مسئولية حارس البناء بديهية بالنسبة **للغير** الذى يصاب بضرر من جراء تهدم هذا البناء ٠ **ويعتبر من الغير** المارة والجيران[٩] والزوار والضيوف ٠

(ب) وهناك بعض الأشخاص الذين تربطهم بحارس البناء علاقة تعاقدية مما قد يثير التساؤل حول مدى إعتبارهم من الغير ٠ وذلك كالتابعين للحارس (الخدم ، البواب ، عمال البناء)، المستأجر ، مالك البناء فى الفرض الذى يكون فيه المبنى فى حراسة شخص آخر كالمقاول أو المهندس ٠

---

(٨) سليمان مرقس ، الالتزامات ،.١٩٦٤ ص ٤١٩ ٠

(٩) فقد حكم فى ظل القانون القديم بأنه " يجب على المالك أن يوالى ملكه بالقيام بجميع أعمال الصيانة والترميم اللازمة له حتى يحافظ بذلك على حرية المرور بالشارع العمومى المجاور لملكه وسلامة المارين فيه من كل خطر ينشأ عن سقوط أى شيئ من عمارته وإلا كان مسئولا عن أهماله" ٠ استئناف مصر ٢٧ مارس ١٩٢٤ المجموعة الرسمية السنة ٢٦ ص ١٥٠ ٠ Civ. 5 Juin 1968 B.C. III. N. 395.

Civ. 15 oct. 1970 B.C. III. N. 515.

رأينا أن محكمة النقض قد أستقرت على أنه " إذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها **وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الأخر بتنفيذ العقد** ، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد . "[10] .

أى يلـــزم لاستبعـــاد أحكام المسئولية التقصيريـــة وتطبيـــق تلك المتعلقة بالتعاقديــــــة أن يكون الضرر ناشئاً عن الإخلال بتنفيذ العقد .

ونرى أنه يصعب القول بأن الضرر الناجم عن تهدم البناء يرجع إلى اخلال الحارس بأحد التزاماته المتولدة عن العقد الذى يربطه بالمضرور فى الفروض السابقة (التابع ، المستأجر ، المالك) ، فالعقود التى تربط الحارس بهؤلاء الأشخاص ترد على محال ذات طبيعة مختلفة من جهة ، ولا تتضمن التزاماً بالسلامة obligation de securite من جهة أخرى .

(ج) فإذا كان المضرور تابعاً لحارس البناء فإن العقد القائم بينهما لا يتضمن التزاماً على المتبوع بكفالة سلامة التابع ، ومن ثم لايمكن التمسك بتطبيق أحكام العقد ، حيث لاتوجد صلة مباشرة بين الالتزام والفعل الضار ، إذ ينحصر ما يتضمنه عقد العمل من التزامات جوهرية فى أداء العامل لعمله ودفع رب العمل للأجر ، ولا يتضمن التزاماً بضمان السلامة[11]. فإذا ما أصيب العامل من جراء انهدام البناء يكون الحارس مسئولاً طبقاً لمبادئ المسئولية التقصيرية . فالخادم أو البواب يمكنه الرجوع على المالك كحارس للبناء للتعويض عن الأضرار التى تصيبه من جراء التهدم . ونفس الحكم بالنسبة للعاملين

---

(10) نقض ١٦ ابريل ١٩٦٨ س ١٩ص ٧٦٢ .

(11) حسين وعبد الرحيم عامر ص ٧٨ .

فى البناء[١٢] ، حيث يمكنهم الحصول على تعويض من الحارس (المالك أو المقاول أو المهندس) إذا ما أصيبوا بأضرار من جراء تهدمه .

(د) ويستطيع **المالك** نفسه الاستفادة من أحكام المسئولية التقصيرية إذا ما أصيب بضرر من تهدم البناء إذا كان هذا البناء فى حراسة شخص آخر كالمقاول أو المهندس أثناء التشييد أو الترميم أو التعلية[١٣] ، وكالحائز بحسن نية وصاحب حق الانتفاع .

فالمالك يستطيع الرجوع على المقاول أو المهندس على أساس عقد المقاولة المبرم بينهما والذى يلتزم بمقتضاه كل منهما بالقيام بالعمل المتفق عليه معه ، فتهدم المبنى يشكل فى ذاته إخلالاً بهذا الالتزام مالم يقوم الدليل على وجود السبب الأجنبى . فالمالك يطالب بالتعويض عن الضرر المتمثل فى تهدم البناء والذى يشكل إخلالاً بالالتزام التعاقدى .

---

(١٢) حيث لم تمنع العلاقة التعاقدية بين التابع والمتبوع من الحكم بالتعويض على المتبوع كحارس عن الأضرار التى تصيب التابع استناداً إلى أحكام مسئولية حارس الحيوان أو حارس الأشياء.

فقد حكم بأن الشارع جعل مسئولية مالك الحيوان أو مستخدمه هى الأصل ، إلا إذا قام دليل قاطع على أن الضرر الذى أصاب الغير إنما أصابه بحادثة قهرية أو بإهماله هو ، والذى يستفيد من هذه المسئولية المفترضة ليس فقط الشخص الأجنبى عن المالك ، بل يستفيد منها أيضاً الأشخاص الذين يعملون فى خدمة المالك ..." استئناف مصر ١٧ يونيو ١٩٣١ المحاماه ١٢ ص ٥٢٩ ــ استئناف أسيوط ١٥ ابريل ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ ص ٨٠ .

حكم أيضاً بمسئولية الشركة كحارسة للسيارة التى سقطت فوق العامل الذى يعمل لديها أثناء قيامه بإصلاحها داخل الجراج الخاص بها . نقض ١٢ ابريل ١٩٧٩ طعن رقم ١٠٧٢ لسنة ٤٥ قضائية لم ينشر .

وحكم بأن المالك المشرف على البناء هو المسئول إذا وقع جدار أثناء البناء على عامل فقتله . استئناف مصر ٣ ناير ١٩٢٨ المحاماة السنة ٨ ص ٧٦٤ .

(١٣) حيث ان المسئولية مرتبطة بالحراسة ولا يمنع العقد من تطبيق أحكامها نظراً لأن الضرر ليس ناشئاً عن الإخلال بالإلتزام التعاقدى.

إلا أن تهدم البناء قد يصيب المالك بأضرار فى شخصه أو فى أمواله الأخرى (كإتلاف منقولات أو مزروعات بالمبنى أو تهدم عقار مجاور) ، فهنا يعتبر المالك من الغير بالنسبة لعقد المقاولة فيما يتعلق بهذه الأضرار لأن موضوعها مختلف عن محل العقد المذكور ، وبالتالى يستطيع المطالبة بالتعويض عنها استناداً إلى أحكام المسئولية التقصيرية[١٤] .

(هـ) أما بالنسبة للعقود التى تتضمن التزاماً بالسلامة ، التى تربط الحارس بالمضرور مثل **عقد الفندقة** فإن المطالبة بالتعويض تكون على أساس المسئولية التعاقدية . فالنزيل فى الفندق الذى يصاب بأضرار بسبب تهدم المبنى ، يستطيع الرجوع على صاحب الفندق طبقاً لأحكام العقد[١٥] . أما فى الفرض الذى لايكون صاحب الفندق حارساً للبناء (مستأجر للمبنى مثلاً) ، يجوز للنزيل المضار الحصول على تعويض ، إما من صاحب الفندق على الأساس العقدى ويستطيع هذا بدوره الرجوع على الحارس ، وإما من الحارس على أساس المسئولية التقصيرية ، ولا يشكل هذا خروجاً على قاعدة عدم جواز الجمع بين المسئوليتين لأن المدين ليس واحداً فى كل من الدعويين .

(و) أما إذا كان المضرور من تهدم البناء هو **المستأجر** فإنه لا

---

(١٤) وقد حكم تطبيقاً لذلك بأن المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذى يحدثه تهدمه لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذى أنشأه عن خطأ اقامته دون مراعاة الأصول الفنية فى تشييده لأن المسئولية المفترضة فى جانب المالك ضمانه مقررة لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام ، وليست رخصة يتحلل بها المقاول الذى أخطأ فى تشييده ، بل ويظل مسئولا قبل المالك طبقاً للضمان المقرر فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى ، **كما يكون مسئولاً عما يحدثه بخطئه** الفعلى من ضرر للمالك أو غيره ، وللمالك حق الرجوع عليه انتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداء . نقض جنائى ٦ يونيو ١٩٦٦ س ١٧ ص ٧٣٧ .

(١٥) Civ.22 mai 1973 J.C.P. 1973. 260.

Civ. 14 mars 1938 G.P. 1938. 849.

يستطيع الرجوع على المالك إلا بدعوى المسئولية التعاقدية لأن الضرر ناجم عن إخلاله بأحد الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار إلا وهو الالتزام بالصيانة ٠ فقيام العقد يمنع المستأجر من الاستناد إلى أحكام المسئولية التقصيرية[١٦] ٠

وهذا ما يستشف ضمناً من حكم لمحكمة النقض حيث قضت بأنه " يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسئولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ الحق ضرراً بالمستأجر من الباطن ٠ وإذا كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثانى طابقاً فى عمارة تملكها وصرحت له فى العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثانى أجر من باطنه للطاعن شقة فى ذلك الطابق ، وأن الطاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويض عما لحقه من أضرار استناداً إلى مسئوليتها التقصيرية ، وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت إلى توافر أركان هذه المسئولية ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيساً على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلى بدعوى المسئولية التقصيرية بعد أن انتهى إلى قيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن أساسهاعقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الاعفاء من المسئولية ، وذلك من مجرد تصريح المؤجر فى عقد الإيجار للمستأجر الأصلى بالتأجيرمن الباطن فإنه يكون قدخالف القانون وأخطأ فى تطبيقه[١٧] .

---

(١٦) Civ. 11 oct. 1967 D. 1968. 106.
Civ. 31 Jan. 1978 D. 1978. 382.
Civ. 10 dec. 1980 J.C.P. 1981. 80.

(١٧) نقض ٣٠ ابريل ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٨٩٦ ٠

فحكم النقض لا يقر بقيام علاقة تعاقدية بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، وتحكم العلاقة بينهما فيما يتعلق بالفعل الضار قواعد المسئولية التقصيرية[١٨] ، أما فى حالة وجود العقد (بين المؤجر والمستأجر الأصلى) فإنه يحتج بالمسئولية العقدية .

وقضت نفس المحكمة " أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجـــر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شيئ واحد وهو الأجرة"[١٩] .

والواقع أن تباين الأحكام المطبقة على دعاوى المسئولية التى يرفعها المضررون عن نفس الواقعة (تهدم البناء) على النحو السابق يؤدى إلى نتائج غير منطقية ومنتقدة وتفاوت فى الحلول والتعويضات . وهذا ما دفع الفقه إلى انتقاد التفرقة التقليدية بين نوعى المسئولية .

فقد حكم القضاء بتطبيق قواعد المسئولية العقدية بمناسبة الأضرار التى تصيب ابن المستأجر فى الوقت الذى تطبق فيه قواعد المسئولية التقصيرية بمناسبة الأضرار التى تصيب خادمه عن نفس الواقعة وهى تهدم البناء[٢٠].وتقوم نفس التفرقة عن الأضرار التى تصيب المستأجر وتلك التى تصيب زائره بسبب التهدم.

---

(١٨) نفس المعنى صراحة محكمة النقض الفرنسية .

Civ. 11 oct. 1967 D. 1968. 106.

(١٩) نقض ١٥ يونيو ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٤٤٦ .

(٢٠) Lyon 10 mars 1938 s. 1938. 2. 149 Paris 6 mars 1952 D.1952. 293.

وغنى عن البيان بوجود فروق جوهرية بين نوعى المسئولية تجعل المسئولية التقصيرية أفضل للمضرور من المسئولية التعاقدية . ففى الأولى يمكن التعويض عن الضرر غير المتوقع ، ولايجوز الاتفاق على الاعفاء منها ، ويفترض التضامن بين المدينين فيها ، هذا بالإضافة إلى أن عبء الإثبات فيها أيسر من الناحية العملية.

المطلب الخامس

أساس المسئولية عن تهدم البناء
(الخطأ المفترض . طريقة دفعه . تقادم الدعوى)

(أ) الخطأ المفترض كأساس للمسئولية:

أسس القانون المدنى الحالى مسئولية حارس البناء على الخطأ المفروض . فالحارس يعتبر مسئولا عن الأضرار التى تصيب الغير من جراء تهدم البناء ، إذ أن مجرد وقوع مثل هذا الضرر يكفى لإعتبار الحارس مسئولاً لأن الخطأ مفترض فى جانبه ، أى أن تهدم البناء راجع إلى إهمال الحارس فى صيانته أو قدمه أو وجود عيب فيه، فهناك تقصير من الحارس حيث أنه لم يقم بصيانة المبنى أو بتجديده أو بإصلاحه ، فكان من نتيجة هذا التقصير أن تهدم البناء[٢١] .

وافتراض الخطأ على هذا النحو ينطوى على تشديد فى مسئولية حارس البناء لمساعدة المضرور فى الحصول على التعويض وذلك بإعفائه من عبء اثبات الخطأ . وهذا ما يميز القانون المصرى عن القانون الفرنسى من جهة والتقنين المدنى المصرى القديم من جهة أخرى.

فالقانون الفرنسى يتطلب لإقامة مسئولية مالك البناء أن يثبت المضرور أن الضرر الذى لحقه راجع إلى تهدم البناء ، وإن هذا التهدم

(٢١) انظر ما سبق ص ١٩٣ ، ٢١٤ .

ناشئ عن عيب فى تشييد المبنى أو عن نقص فى صيانته • أما فى **القانون المصرى** فقد رأينا أنه يكفى حدوث الضرر بسبب التهدم ، ويفترض بعد ذلك أن هذا التهدم راجع إلى عيب بالبناء أو نقص فى صيانته أو قدمه•

وهذا ما يجعل دور المضرور من تهدم البناء فى القانون المصرى أيسر منه فى القانون الفرنسى • لهذا حاول القضاء الفرنسى التوسع فى تطبيق أحكام المسئولية الشيئية ــ كما رأينا[٢٢] ــ لأنها أفضل للمضرور من أحكام مسئولية مالك البناء •

أما التقنين المدنى المصرى القديم ، فلم يرد به نص للمسئولية عن البناء ، " ولذلك جرى القضاء على تطبيق القواعد العامة ، وجعل من الخطأ الثابت أساساً لها ولو أنه لم يتشدد كثيراً فيما يتعلق بجسامة هذا الخطأ "[٢٣] •

لذلك توصل إلى نفس الحلــول التى توصل إليها القضاء الفرنسى، وهذا من خلال الأخذ بقرائن الأحوال ، وبالتالى أصبح هناك

---

(٢٢) انظر ما سبق ص ٢٠٨ •

(٢٣) الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٣١ •

من قضاء الدائرة الجنائية فى مسئولية صاحب البناء : أن مسئولية صاحب البناء عن تعويض الضرر الذى يصيب الغير بسبب تهدم بنائه ليس أساسها مجرد افتراض الخطأ من جانبه إذ هذا النوع من المسئولية لا يقوم إلا على أساس وقوع خطأ بالفعل من جانب من يُطالب بالتعويض سواء أكان المالك للبناء أم غير المالك • وإذ كان هذا هو المقرر فى المسئولية المدنية فإنه يجب من باب أولى فى المسئولية الجنائية تحقق وقوع الخطأ من جانب المتهم فإذا كانت الواقعة الثابتة بالحكم هى أن مهندس التنظيم عاين منزل الطاعنة فوجده بحالة تنذر بالسقوط العاجل لوجود شروخ فيه لايمكن إدراكها إلا بعين ذى الفن ، وأنه طلب إلى ساكنيه أن يخلوه فى ظرف أربع وعشرين ساعة ، ولكن قبل انتهاء هذه المدة سقط المنزل فأصيب من ذلك شخص كان سائراً فى الطريق ، فهذه الواقعة ليس فيها مايدل على وقوع خطأ أو إهمال من صاحبة المنزل حتى تمكن مساءلتها جنائياً عن الحادثة • الطعن ١٧٠٩ سنة ٩ ق ــ جلسة ١٩٣٩/١١/٢٧ •

قرينة قضائية مقتضاها أن مجرد ثبوت عدم الصيانة أو عيب البناء أو قدمه يعتبر إثباتاً لخطأ الحارس ٠ وهذا هو الحكم فى القانون الفرنسى إلا أنه يختلف فى أمرين : الأول : أن تلك القرينة قانونية وليست قضائية، الثانى:أن الخطأ يعتبــر ثابتاً فى حق المالك وليس الحارس٠

لهذا قضت محكمة النقض المصرية بأنه " لا يسوغ تحميل مالكة المنزل مسئولية سقوط حائطه فى ظل العمل بالقانون المدنى القديم دون بيان وجه خطئها فى ذلك مع وجوب هذا البيان عملاً بالمادة ١٥١ من ذلك القانون المنطبق على واقعة الدعوى والذى لم يرد فيه نص كالمــادة ١٧٧ من القانون المدنى الجديد تفترض مسئولية حارس البناء عما يحدثه انهدامه من ضرر ما لم يثبت أن الحادث لايرجع سببه إلى إهمــال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه ،وهذا التشريع لا يسرى إلا من تاريخ العمل به"[٢٤] .

(ب) كيفية دفع مسئولية حارس البناء:

رأينا أنه يكفى لإقامة مسئولية حارس البناء أن يثبت المضرور أن الضرر الذى أصابه قد نجم عن تهدم البناء كلياً أو جزئياً ، وأن هذا البناء يقع تحت حراسة المدعى عليه ٠

وللحارس أن يدفع مسئوليته بأحد طريقين:

الأول: إثبــات أن تهدم البناء غير راجع إلى إهمال فى صيانته أو قدمه أو عيب فيه ، أى بنفى القرينة القانونية التى وضعها المشرع والتى تقضى بأن تهدم البناء يرجع إلى أى من الأسباب الثلاثة المتقدمة[٢٥] ٠ولكن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس[٢٦] .

---

(٢٤) نقض ٢٢ يناير ١٩٥٣ مجموعة القواعد لربع قرن ص ٩٧٥ .

(٢٥) نفس الحكم السابق٠

(٢٦) مفاد نص المادة١٧٧/١من القانون المدنى أن مسئولية حارس البناء عن الضرر==

فإذا عجز الحارس عن إثبات ذلك ، ظلت القرينة قائمة . ويعتبر الإهمال فى الصيانة أو التجديد أو الإصلاح (السبب فى تهدم البناء) منسوباً إلى خطئه ، وهو لايستطيع نفى ذلك الخطأ . فهذا أمر لايقبل إثبات العكس[٢٧] .فالحارس لا يستطيع إثبات " براءته شخصياً من كل خطأ أى بأنه لم يقع منه شخصياً أى إهمال فى صيانة البناء أو بأنه لم يكن يعلم أو فى استطاعته أن يعلم بقدم البناء الذى تسبب فى إنهدامه أو بأنه لا يد له فى وجود العيب الذى أدى إلى انهيار البناء"[٢٨]

ويكفى تهدم البناء وحدوث الضرر كى تقوم مسئولية الحارس ، حتى إذا كان الإهمال فى صيانة البناء أو قدمه أو العيب فيه راجع إلى الحارس السابق عليه ، كالمالك السابق أو المقاول أو المهندس . فهنا تقوم مسئولية الحارس الحالى للبناء ، ولكنه يستطيع بعد ذلك الرجـــوع

== الناشئ عن تهدمه كلياً أو جزئياً تقوم على خطأ مفترض فى جانب الحارس بإهماله صيانة البناء أو تجديده أو إصلاحه ، وهو خطأ لا يقبل اثبات العكس ، وان كانت المسئولية تنتفى بنفى علاقة السببية بين هذا الخطأ المفترض وبين الضرر بإثبات أن وقوع التهدم ولو كان جزئياً لا يرجع إلى إهمال فى الصيانة أو قدم البناء أو عيب فيه وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه . الطعن رقم ٢٣٤٨ لسنة ٥٢ ق ــ جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠ .

لما كان مفاد نص المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى أن مسئولية حارس البناء عن الضرر الناشئ عن تهدمه كلياً أو جزئياً تقوم على خطأ مفترض فى جانب الحارس بإهماله صيانة البناء أو تجديده أو إصلاحه وهو خطأ لايقبل إثبات العكس ، وإن كانت المسئولية تنتفى بنفى علاقة السببية بين هذا الخطأ المفترض وبين الضرر بإثبات أن وقوع التهدم ولو كان جزئياً لا يرجع إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه . وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة إلا يعيب الحكم بالقصور إغفاله الرد على دفاع غير مؤثر فى الدعوى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاء ، بمسئولية الطاعنين على سند من خطئهم المفترض بوصفهم حراساً للبناء عملاً بالمادة ١/١٧٧ من القانون المدنى ، وكان ما أثاره الطاعنون بدفاعهم ــ بفرض صحته ــ لم يكن يؤدى إلى تهدم البناء فلا يعد سبباً أجنبياً تنتفى به علاقة السببية بين خطأ الطاعنين المفترض وبين الضرر بما لا يعيب الحكم إغفاله الرد عليه أو تحقيقه . الطعن ٢٣٤٨ لسنة ٥٢ ق ــ جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠ .

(٢٧) السنهورى ص ١٥١٢ .

(٢٨) سليمان مرقص ص ٤٢٠ .

على المسئول الأصلى كما سنرى الآن٠

الثانى:يستطيع الحارس كذلك نفى مسئوليته ــ طبقاً للقواعد العامة ــ من خلال قطع علاقة السببية بين تهدم البناء وحدوث الضرر أى بإثبات السبب الأجنبى ٠ والسبب الجنبى هو القوة القاهرة أو الحادث الفجائى أو خطأ المصاب أو خطأ الغير ، وذلك كإنفجار البناء بفعل خارجى أو بفعل المصاب نفسه أو بفعل الغير ، فهذا أمر خارجى لا يد للحارس فيه[29] .

(ج) رجوع الحارس على الغير:

رأينا أن الحارس يعتبر مسئولاً عن الأضرار التى يحدثها تهدم البناء الواقع تحت حراسته مالم يثبت أن التهدم ليس راجعاً التى اهمال فى صيانة المبنى أو قدمه أو وجود عيب فيه ٠

إلا أن ذلك لا يمنعه من الرجوع بعد ذلك على المسئول الحقيقى أى من يرجع إليه السبب فى تهدم البناء ٠ وذلك فى الفروض الآتية:

١- فقد يقع عبء ترميم وصيانة البناء على عاتق **شخص آخر غير المالك أو الحارس** ، فهنا إذا تهدم البناء بسبب الإهمال فى الترميم

---

(٢٩) انظر ما سبق ص ١٥٨ ، ٢٤٠ ٠

استخلاص علاقة السببية بين الخطأ والضرر أو انقطاعها ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمةــ هو من مسائل الواقع التى يقدرها قاضى الموضوع ولارقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض إلا بالقدر الذى يكون فيه استخلاصه غير سائغ٠ الطعن ٥٢٢ لسنة ٤٥ق ــ جلسة ١٩٨٣/١/١٣ س ٣٤ ص ٤٢٢ ٠

السبب الجنبى يصلح أساساً لدفع المسئولية التقصيرية وكذلك لدفع المسئولية التعاقدية ٠

بحسب المحكمة أن تكون قد أقامت حكمها برفض دعوى التعويض المؤسسة على المسئولية التقصيرية ــ على ماثبت لها من أن الضرر الذى أصاب المضرور قد نشأ عن سبب أجنبى لم يكن للمدى عليه يد فيه وليس على المحكمة بعد ذلك أن تتحرى وقوع خطأ من المضرور أو خطأ من الغير ٠ الطعن ٢٠٣ لسنة ٢٣ ق ــ جلسة ١٩٥٨/٥/١٥ س ٩ ص ٤٤١ ٠

والصيانة فإن الحارس يستطيع الرجوع على المكلف بذلك . فقد يتفق المالك **مع المستأجر** على القيام بهذا العبء ، فمثل ذلك الاتفاق لا يعفى المالك من المسئولية فى مواجهة المضرور ، ولكنه يستطيع بعد ذلك الرجوع على المستأجر بمقدار ما دفع من تعويض ، أو بنسبة من هذا التعويض تتعادل مع نسبة ما يلقى على المستأجر من عبء الترميم والصيانة[٣٠] .

وقد قضت محكمة النقض بأن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم ، فإذا قصر فى ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير ولا يعفيه من المسئولية أن يكون المستأجر قد ألتزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة ، إذ على المالك ، إخلاء لمسئوليته إزاء الغير ،أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزام به فى هذا الشأن[٣١].

وقضت كذلك بأن تمسك مالك البناء بأن العين المملوكة له مؤجرة للغير وبذا انتقلت حيازتها القانونية لهذا الغير ، وبأنه اشترط عليه أن يقوم هو بالتصليحات اللازمة ، وإذن فإن المسئولية عن الضرر الذى وقع تنتقل إلى المستأجر ، فذلك لا يجديه فى دفع المسئولية عنه ، **ولكنه لايمنعه من الرجوع على المستأجر منه إذا رأى أنه مسئول أمامه**[٣٢] .

٢- ويستطيع الحارس كذلك الرجوع على **تابعه** المكلف من قبله بالقيام بأعمال الصيانة والترميم . كأن يكون قد كلف عاملين فى البناء أو عاملين لديه بأداء ذلك العمل . ويكون الرجوع هنا طبقاً لقواعـــــد

---

(٣٠) انظر ما سبق ص ١٩٥ ، ١٩٩

(٣١) نقض جنائى ١٢ مايو ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٦٩٦ .

(٣٢) نقض مدنى ١٧ يونيو ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ ص ١٧٥ .

المسئولية العقدية ، أى طبقاً للعقد المبرم بينهم وبين الحارس[٣٣] .

٣- ويمكن للحارس أيضا الرجوع على **المقاول أو المهندس**. فهؤلاء يعتبرون حراس للبناء أثناء فترة التشييد ، ويسألون عن الأضرار التى تقع منه فى تلك الفترة .

فقد قضت محكمة النقض بأن الأصل المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى ، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً أو مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص ، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته ، فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه[٣٤] .

فإذا تمت الأعمال وسلم البناء للمالك ومضت مدة كافية على ذلك، رجعت إليه المسئولية ، على أن يرجع على المقاول إذا كان هناك وجه لذلك[٣٥] . ويكون هناك وجه لذلك إذا كان هناك عيب فى تشييد البناء ، " حيث يكون المقاول مسئولاً مسئولية فعلية عن خطئه فى إقامة البناء دون مراعاة الأصول الفنية فى تشييده وذلك طبقاً للضمان المقرر فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى ، كما يكون مسئولاً عما يحدثه

---

(٣٣) تقضى محكمة النقض بحق المتبوع فى الرجوع على تابعه محدث الضرر بما يفى بـه من التعويض للمضرور . ٢٢ فبراير ١٩٦٨ س ١٩ ص ٣٢٧ ، ٣٠ يناير ١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٩٩ .

ويجوز للتابع أن يثبت أن المتبوع قد اشترك معه فى الخطأ . وفى هذه الحالة يقسم التعويض بينهما بنسبة اشتراك كل منهما فى الخطأ الذى تسبب عنه الضرر . نقض ٢٦ نوفمبر ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٢٨٦ .

(٣٤) نقض جنائى ٤ نوفمبر ١٩٦٨ س ٣٨ ص ٩٠٤ .

(٣٥) استئناف مختلط ٢٧ ابريل ١٨٩٩ م ١١ ص ١٩٦ ، ١٠ فبراير ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٣٢ .

بخطئه الفعلى من ضرر للمالك أو غيره ، **وللمالك حق الرجوع عليه انتهاء بما يلزمه بأدائه من تعويض للغير ابتداء** " [٣٦] .

وقد أكدت ذلك محكمة النقض بقولها ، يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ حصول تهدم بالمبنى ولو كان ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها وبحسب الحكم إقامة قضائه بمسئولية المقاول طبقاً لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان.

والتزام المقاول والمهندس الوارد بالمادة ٦٥١ هو التزام بنتيجة، هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثم يثبت الإخلال بهذا إلتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما[٣٧] .

٤ – ويمكن للحارس إذا كان قد اشترى البناء أن يرجع علـــــى **المالك السابق (البائع) بمقتضى ضمان العيوب الخفية** الناتج عن عقد البيع . هذا مالم يكن عقد البيع متضمناً شرطاً بعدم ضمان العيوب الخفية . ولكن هذا الشرط لايعتد به بالقضاء إلا إذا كان البائع حسن النية . أما أن كان سيئ النية فإنه لا يستطيع الاحتجاج بشرط عدم الضمان[٣٨] . ويفترض سوء النية فى البائع إذا كان محترفاً لأعمال

---

(٣٦) نقض ٦ يونيو ١٩٦٦ س ١٧ ص ٧٣٧ .

(٣٧) نقض ١ يونيو ١٩٦٥ س ١٦ ص ٧٣٦ .

(٣٨) تنص المادة ٧٤٧ من القانون المدنى المصرى على :

١– يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل المشترى وجودها فيه ، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين فى العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشئ ، أو الغرض الذى أعد له ، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالما وجوده.

٢– ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشترى يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى ، إلا إذا ==

البناء كأن يكون مقاول أو مهندس ، فهنا يفترض علمه بعيب البناء وبالتالى يستطيع المشترى الرجوع عليه إذا تهدم البناء بسبب تعيبه ، حتى لو وجد شرط عدم الضمان[٣٩] .

ويجدر الإشارة أخيراً أنه فى كل الحالات السابقة يكون للحارس الرجوع على المسئول الحقيقى بمقتضى العلاقة العقدية التى تربطه به، وهذا الرجوع لا يؤثر على حق المضرور فى الحصول على تعويض الضرر الذى أصابه من تهدم البناء طبقاً لقواعد المسئولية التقصيرية .

(د) تقادم دعوى المسئولية :[٤٠]

تعبر عن ذلك محكمة النقض بقولها: عقد المشرع لمصادر الالتزام فصولاً خمسة حيث خصص الفصل الثالث منها للمصدر الثالث من مصادر الالتزام جاعلاً عنوانه العمل غير المشروع ثم قسم هذا الفصل إلى ثلاثة فروع رصد الفرع الأول منها للمسئولية عن الأعمال الشخصية والفرع الثانى للمسئولية عن عمل الغير والفرع الثالث للمسئولية عن الأشياء ، مما مفاده أن أحكام العمل غير المشروع تنطبق على أنواع المسئولية الثلاث • وإذ تحدث المشرع عن تقادم دعوى المسئولية المدنية فقد أورد نص المادة ١٧٢ من القانون المدنى عاماً

== أثبت المشترى أن البائع أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه•

وتضيف المادة ٤٤٨ بأنه لايضمن البائع عيباً جرى العرف على التسامح فيه • وتقضى المادة ٤٥٣ بأنه يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يذيدا فى الضمان أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان ، على أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب فى المبيع غشاً منه •

(٣٩) Civ. 24 nov. 1954 J.C.P. 1955, 11. 8565 n. H.B.

Civ. 19 Jan. 1965 D. 1965, 389.

Civ. 31 Jan. 1966 J.C.P. 1966, 11. 14659.

(٤٠) أنظر ما سبق ص ١٣٨ •

منبسطا على تقادم دعوى التعويض الناشئة عن العمل غير المشروع بصفة عامة ، واللفظ متى ورد عاماً ولم يقم الدليل على تخصيصه وجب حمله على عمومة وإثبات حكمه قطعاً لجميع أفراده ، ومن ثم تتقادم دعوى المسئولية عن العمل الشخصى ودعوى المسئولية عن الأشياء بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذى علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالشخص المسئول قانوناً عنه ٠ ولايؤثر فى ذلك كون المسئولية الأولى تقوم على خطأ ثابت وكون الثانية تقوم على خطأ مفترض لا يقبل إثبات العكس إذ أن كليهما مصدره الفعل غير المشروع الذى تترتب عليه المسئولية والتى لا يتأثر تقادم دعواها بطريقة إثبات الخطأ فيها ٠ولا وجه للتحدى بورود نص المادة ١٧٢ فى موضعهـــا من مواد المسئولية عن الأعمال الشخصية للقول بقصره على تقادم دعوى تلك المسئولية إذ أن الثابت من الأعمال التحضيرية أن المشرع حين عرض لأحكام العمل غير المشروع عرض لها فى قسمين رئيسين أفرد أولهما للمسئولية عن الأعمال الشخصية مضمناً إياه القواعد العامة للمسئولية ومنها التقادم وأفرد ثانيهما لأحوال المسئولية عن عمل الغير والمسئولية الناشئة عن الأشياء ولا مراء فى أن القواعد العامة تنطبق على جميع أنواع المسئولية[٤١] ٠

إنه وإن كان استخلاص علم المضرور بحدوث الضرر وبالشخص المسئول عنه هو من المسائل المتعلقة بالواقع والتى يستقل بها قاضى الموضوع ، إلا أن لمحكمة النقض أن تبسط رقابتها متى كانت الأسباب التى بنى عليها الحكم استخلاصه ليس من شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها الحكم[٤٢]٠

---

(٤١) الطعن ٧ لسنة ٣٠ ق ــ جلسة ١٩٦٤/١١/٥ س ١٥ ع ٣ ص ١٠٠٧ ٠

(٤٢) نقض ١٩٨٣/١/٣١ س ٣٤ ص ٣٥١ ٠

الفصل الرابـــع

التأمين الإجبارى من مسئولية حوادث البناء

تمهيد:

لم يعد التأمين الإجبارى قاصراً على حوادث السيارات ، بل امتد ليشمل مجالاً جديداً لا يقل أهمية وإتساعاً ألا وهو مجال البناء .

فقد افتتح المشرع هذا الميدان بنصه فى المادة ٤ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ على أنه لايجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص " (٤٣) .

هذا النص وإن كان يقرر **الطبيعة الإلزامية للتأمين عن حوادث المصعد** ، إلا أنه مجرد تطبيق للمبادئ العامة الخاصة بالتأمين من المسئولية المدنية قبل الغير ، ولهذا فإن العمل يجرى فى شركة التأمين على تطبيق تلك المبادئ واستعمال نفس الوثيقة ماعدا بعض الاستثناءات القليلة(٤٤) .

---

(٤٣) الجريدة الرسمية ١٩٧٤/٧/٢٥ .

(٤٤) انظر على سبيل المثال وثيقة شركة مصر للتأمين ــ وكذلك شركة التأمين الأهلية ــ حيث تضيف بعض الشروط على وثيقة التأمين من المسئولية المدنية قبل الغير عند التأمين عن حوادث المصعد مثل .

– خلافاً للشروط العامة فإن ضمانة هذا العقد تشمل الحوادث الجسمانية التى يحتمل أن تصيب مستخدمى المتعاقد بشرط ألا تكون تلك الحوادث مما تنطبق عليه أحكام القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ بشأن إصابات العمل .

– يتعهد المتعاقد ــ وألا يفقد كل حق له فى حالة وقوع حادث ــ بصيانة المصعد المؤمن عليه بحيث يظل فى حالة جيدة وأن ينفذ بدقة كافة النصوص القانونية والإدارية المتعلقة بسلامة الأشخاص . ==

يبدو التجديد واضحا — فى حقيقة الأمر — فيما يتعلق بالتأمين من المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين • هذا التأمين ، الذى جعله المشرع الزامياً ، لم يقتصر على الأحكام العامة المتعلقة بالتأمين من المسئولية المدنية قبل الغير ، بل أفرد له القانون — لأهميته المتزايدة — تنظيماً خاصاً يستحق الدراسة والبحث •

النصوص القانونية :

استحدث هذا النوع من التأمين فى القانون المصرى نص المادة الثامنة من القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء •

وقد كان النص المذكور يقضى بالأتى : " لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فاكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ، ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها إيجار الأماكن •

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ وذلك بإستثناء عمال المقاولين ، كما تغطى مسئوليتهم خلال فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى ، وكذا الأضرار التى تقع للغير خلال هذه الفترة بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى أو مايوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها •

=– وستكون الشركة خالية من كل التزام إذ زاد عدد الشخاص المنقولين فى وقت واحد داخل المصعد عن الحد الأقصى المقرر له •

– مدة سريان العقد ثلاث سنوات (مدة الترخيص) •

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة إلى المبانى بقيمة ما تم من أعمال ، وبالنسبة إلى الأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه ٠

ويصدر قرار من وزير التأمينات بالإتفاق مع وزير الإسكان والتعمير بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١% من قيمة الأعمال المرخص فيها ٠

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنماذج الذى يعتمده وزير التأمينات٠

ولاتسرى أحكام هذه المادة على الأعمال السابق الترخيص أو البدء فى تنفيذها قبل تاريخ العمل بهذا القانون[٤٥] ٠

وقد تأثر المشرع فى هذا النص بالمادة ٢٤١ ومابعدها من تقنين التأمين الفرنسى ٠ ولكن أمام الانتقادات التى وجهت إلى النص المصرى والتعديل الذى أدخله المشرع الفرنسى بالقانون الصادر فى ٤ يناير ١٩٧٨ والذى بدأ العمل به فى أول يناير ١٩٧٩ ، أصدر المشرع المصرى القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣[٤٦]-متضمناً إلغاء المادة الثامنة من القانون السابق ومعدلاً أحكامها على النحو التالى :

---

(٤٥) يسرى القانون ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسميةوهو ٩ سبتمبر ١٩٧٦العدد٣٧ ٠

(٤٦) والمعدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ والقانون ١٠١ / ١٩٩٦ ٠

عبد الودود يحيى ، مسئولية المهندسين والمقاولين والتأمين منها ٠ مصر المعاصر، السنة السبعون ، العدد ٣٧٦ ، ابريل ١٩٧٩ ص ١١٧ ٠ ==

" لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، والتعليات مهما بلغت قيمتها ، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ، ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لاتجاوز قيمتها ٧٥ ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا ٠

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم٠

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى ٠

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون٠

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير ، مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه ٠

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالإتفاق مع الوزير المختص

== ولنفس المؤلف : تقرير مجمعة تأمين المسئولية العشرية بمناسبة القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ ٠ نزيه المدهى ، دراسة انتقادية لنطاق التأمين الاجبارى من المسئولية المدنية للمهندس المعمارى والمقاول ، ١٩٨٢ ٠

بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ٠,٥% من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالإتفاق مع وزير الاقتصاد.

البواعث التشريعية للنص ودلالته:

أن تلك النصوص تعد إنعكاساً واضحاً للتطور الاقتصادى والاجتماعى العميق الذى يشهده المجتمع المصرى فى الآونة الأخيرة ، فالتوسع المتزايد فى حركات البناء والعمران وإن كان يعد استجابة طبيعية للتضخم السكانى إلا أنه قد تأثر تأثراً واضحاً بالأوضاع الاقتصادية الجديدة التى فتحت الباب أمام الاستثمارات والقطاع الخاص للمساهمة فى هذا الميدان . ولسنا فى حاجة إلى الإشارة إلى النقص الشديد الذى لازال يسيطر على هذا القطاع ، ذلك النقص قد دفع بدوره القائمين بأعمـــال البناء إلى سرعة الانجاز بل وفى كثير من الأحيان إلى عدم مراعاة المواصفات الهندسية والفنية اللازمة مما ترتب على ذلك كثير من الحوادث والأضرار .

وفى نفس الوقت يعد النص انعكاساً للتطورات التشريعية التى تشهدها صناعة البناء على الصعيد العالمى[٤٧] . فلا شك أن المبانى والمنشآت تعتبر من أهم عناصر الثروة القومية فى المجتمع بإعتبارها ركيزة لدفع عجلة الاقتصاد وتوفير سلامة وأمن المواطنين.

---

(٤٧) Saint-Alary, Droit de la Construction, 1977. P.5.
B.Soinne, op .cit.p. 10.

وتلعب السياسة التشريعية في هذا الصدد دورين أساسيين : أحدهما وقائى من خلال وضع الضوابط وإحكام الرقابة على عمليات البناء والتشييد حتى تقوم طبقاً للمواصفات الفنية والأسس المعمارية المطلوبة ، والثانى إصلاحى ويتمثل فى وضع القواعد التى تكفل إصلاح الأضرار وضمان تعويض المضرورين من جراء عمليات البناء وما قد يصحبها من قصور[48] .

ويبدو الجانب الوقائى فى التشريع المصرى فى قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء التى تعطى الجهات الإدارية ــ من خلال إعطاء الترخيصات ــ سلطات واسعة فى الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات المبانى ومدى مطابقتها للأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية[49] . أما عن الجانب العلاجى فيتمثل فى المسئولية المعمارية والتأمين الإجبارى منها ٠

هذا القانون الذى أتى ليسد فراغاً محسوساً يعد فى حقيقة الأمر تطوراً تشريعياً ينطوى على بعدين الأول اجتماعى والآخر اقتصادى ٠

فعلى الصعيد الاجتماعى تعد هذه النصوص نوعاً من الحماية للسكان بصفة عامة ، ولكل مضرور من أى خطر أو عيب ينشأ من أعمال البناء بصفة خاصة ٠ فالتأمين الإجبارى يكفل للمصاب حقه فى التعويض من ناحية ، وسرعة حصوله على هذا الحق من ناحية أخرى، إذ أن القانون فى هذا المجال يعطى الأولوية لإصلاح الضرر وتأمين الطرف المضرور قبل البحث فى تحديد المسئولية وعناصرها وما قد يستتبع ذلك من صعوبات فى الإثبات وتأخر فى التعويض ٠ ومن ناحية أخرى فإن هذا النوع من التأمين يخلق فى الواقع نوعاً من التضامن بين

---

(٤٨) ناجى ياقوت ص ٣ ٠

(٤٩) انظر قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بالملحق ما يلى ص ٣١٥ ٠

القائمين بأعمال البناء لضمان حقوق المضرور (المالك أو الساكن أو الغير) من جنب ، وتحمل مخاطر أنشطتهم من جانب آخر[٤٠] .

هذا الجانب الاجتماعى لا ينبغى أن يخفى البعد الاقتصادى للقانون حيث يهدف المشرع إلى إعطاء دفعة للنشاط الاقتصادى من خلال توسيع حصيلة شركات التأمين التى ينبغى عليها توجيه مدخراتها إلى مشروعات التطور والتنمية ٠

لعل فى دراسة مضمون النصوص وسيلة أكبر لتفهم أبعاد القانون وللتعرف على طبيعته ، فقبل أن نحدد أحكام هذا النوع من التأمين ينبغى علينا بادئ ذى بدء تحديد نطاق تطبيقه ٠

المبحث الأول

نطاق تطبيق التأمين من المسئولية عن حوادث البناء

كأى تشريع حديث لا يبدأ تطبيق هذا التأمين إلا من تاريخ العمل بالقانون ، مما يثير التساؤل حول نطاق سريانه من حيث الزمان ، ويدفعنا هذا بدوره إلى تبين أبعاد هذا التطبيق من حيث الأشخاص ، ثم ننتقل بعد ذلك إلى تحديد موضوع التأمين سواء تعلق الأمر بالمحل الذى يرد عليه أم بالخطر الذى يضمنه ٠

---

(٤٠) Labin, ,la responsabilite dos architectes et son assurance, these Paris 1978,p.538.

المطلب الأول

سريان التأمين من حيث الزمان

(أ) بدء السريان الزمانى للقانون:

كانت الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة (فى صياغتها الأولى قبل التعديل) تنص على أنه " لاتسرى أحكام هذه المادة على الأعمال السابق الترخيص أو البدء فى تنفيذها قبل تاريخ العمل بالقانون" : ولكن الصياغة الجديدة للمادة جاءت خالية من هذه الفقرة ، فهل يعنى ذلك العدول عن الحكم ؟ لا نعتقد ذلك لأن الفلسفة العامة للقانون الجديد هى تعديل بعض أحكام القانون السابق ، أما الأحكام التى لم تمسها يد التبديل فتظل سارية معمولاً بها • هذا فضلاً عن أن حكم الفقرة المذكورة ليس إلا مجرد تطبيق للقواعد العامة فى السريان المباشر للقانون والتى يجب إعمالها مالم ينص على ما يخالفها • أضف إلـى ذلك أن المشرع لم يكن بحاجة إلى إيراد هذه الفقرة فى القانون الجديـد لأن الالتزام بالتأمين كان قائماً من قبل بالقانون السابق الذى كان ينبغـى عليه مواجهة المرحلة الانتقالية •

والفقرة المذكورة تثير التساؤل حول الأعمال التى تخرج من نطاق تطبيق القانون أى لاتخضع للتأمين الاجبارى • وهى تورد معيارين لذلك : الأول : هو أن يكون تاريخ الحصول على الترخيص سابقاً على تاريخ العمل بالقانون • الثانى : هو أن يكون تنفيذ الأعمال قد بدأ قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور • يكفى إذن توافر أحد المعيارين السابقين لكى يعفى صاحب البناء من الالتزام بالتأمين •

وعلى هذا فإذا حصل صاحب البناء على ترخيص قبل سريان القانون فإنه لا يلتزم بالتأمين حتى ولو شرع فى تنفيذ أعمال البناء بعد العمل بالقانون المذكور • وكذلك الحال بالنسبة لصاحب البناء الذى

شرع فى التنفيذ قبل سريان القانون ثم سعى بعد ذلك فى الحصول على الترخيص • وإن كان مثل هذا الفرض يناقض تماماً نص المـــادة الرابعة من نفس القانون القاضى بأنه " لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة •• " ، فمن يشرع فى أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص يعد ـــ من حيث المبدأ ـــ مخالفاً للقانون ، ولا يتصور عقلاً أن يستفيد المخالف من مخالفته وذلك بعدم خضوعه للإلتزام بإجراء التأمين ، مع أن هذا هو مايؤدى إليه التفسير الحرفى للنص •

ولعل المشرع أراد من وراء معيار " البدء فى تنفيذ أعمال البناء" مواجهة الحالات التى لم يكن يشترط فيها أولا يشترط فيها الحصول على الترخيص مسبقاً لإجراء أعمال البناء بل يكفى مجرد "إخطار الجهة المختصة بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون" (م ٤) • وإن كانت صياغة النص تفيد فى نظرنا أن مثل هذا الاخطار ينبغى أن يكون سابقاً على البدء فى أعمال البناء •

خلاصة القول أنه ينبغى فهم النص على أن التأمين الإجبارى لا ينطبق على المبانى التى سبق الترخيص بها قبل العمل بالقانون الحالى، وكذلك المبانى التى تم البدء فى تنفيذها دون الحصول على ترخيص (فى الحالات التى كان أو لازال يسمح فيها القانون بذلك)[٥١] قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور •

---

(٥١) تنص المادة ٢٩ على أنه تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لقانون الحكم المحلى • ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك دون المساس بحقوق الغير" •

ويمكن أن يثور التساؤل فى هذا الصدد عن معيار البدء فى تنفيذ أعمال البناء ، هل يكفى مجرد تجهيز المواد الأولية أم ينبغى أن يتم الشروع فعلاً فى العمل ؟ تعد المسألة فى رأينا من مسائل الواقع التى يقدرها قاضى الموضوع ٠ ولعله يمكن الاستهداء بحكم المادة التاسعة من نفس القانون والخاصة بإشتراط بدء تنفيذ أعمال البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ منح الترخيص ، إذ تنص تلك المادة على أنه " لايعتبر شروعاً فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات " ومن ثم ينبغى أن تكون هناك أفعال جادة وحاسمة قد تم اتخاذها قبل نفاذ القانون الجديد حتى يمكن القول بإعفاء العملية من التأمين الإجبارى ٠

(ب) مدة التأمين:

إذا خضع المبنى أو أعمال البناء للتأمين فإن الوثيقة تغطى مخاطر فترة التنفيذ ٠ ويعتبر تاريخ التسليم الابتدائى للأعمال من قبل المالك هو تاريخ انتهاء مدة التنفيذ ٠ وتستمر فترة التغطية لتشمل كذلك مدة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى وهى عشر سنوات من وقت تسلم المالك للبناء ٠ والتسليم يبدأ منذ اللحظة التى يعلن فيها المالك قبوله ــ بدون تحفظ ــ لأعمال البناء[٥٢] ٠

المطلب الثانى

نطاق التأمين من حيث الأشخاص

الملتزم بإجراء التأمين أى بالاكتتاب لدى شركة التأمين هو صاحب البناء ٠ وهذا التأمين يغطى المسئولية المدنية للمهندس والمقاول

---

(٥٢) ما سبق ص ١٣٤ ٠

وطبقاً لوثيقة التأمين فإن مدة التأمين التى تغطيها الوثيقة هى :

أ - فتــرة التنفيذ المبينة فى جدول الوثيقة (أنظر ما يتعلق بتغير مدة التنفيذ مايلى ص ٢٩٤ ، ص ٣٠٧ ٠

ب- فترة العشر سنوات التالية لإنتهاء فترة التنفيذ ٠

والمالك • ويهدف إلى جبر الأضرار التى تصيب الغير • أى أن هذا الغير هو المستفيد من التأمين •

(أ) الملتزم بالتأمين :

أن صاحب البناء هو الذى يقوم بإجراء التأمين ، أى أن الالتزام يقع ــ من الناحية الفعلية ــ على عاتقه • حقا أن المادة الثامنة لا تذكر ذلك صراحة ، إلا أن دلالة النص قاطعة فى ذلك حيث تم ربط الحصول على ترخيص البناء بتقديم وثيقة التأمين •

ورب العمل وإن التزم بإجراء التأمين من أجل الحصول على ترخيص البناء إلا أن هذا لايعنى تحمله لقيمة القسط بمفرده ، فالتأمين يتعلق بتغطية مسئولية المهندس والمقاول أساساً ، ومن ثم فهو يتصل بمهنتهم ونشاطهم التى ينبغى تأمين المخاطر فيهما ، فينبغى أن يساهم هؤلاء فى عبء تكاليف إجراء التأمين ، كما هو الحال فى القانون الفرنسى ، حيث يقضى بأن " كل شخص طبيعى أو معنوى يمكن أن تنعقد مسئوليته بناء على القرينة الواردة فى المادة ١٧٩٢ ومابعدها من القانون المدنى (المتعلقة بالمسئولية المعمارية) بسبب أعمال البناء يجب أن يغطى هذه المسئولية بعقد تأمين" • ويلتزم كل من ينفذ لحساب الغير أعمال البناء من تلك المنصوص عليها فى المادة السابقة أن يعقد تأميناً من المسئولية يضمن الأضرار المنصوص عليها فى المواد ١٧٩٢ ، ٢/١٧٩٢ مدنى والناتجة عن فعله"[٥٣] •

فالتأمين فى القانون المصرى يغطى مسئولية المهندس والمقاول والمالك ، لذلك يجب أن يتحمل الجميع عبء المساهمة فيه • ولعل فى تطبيق القانون وماجرى عليه العمل فى شركات التأمين طبقاً للنماذج التى أصدرتها مجمعة تأمين المسئولية العشرية فى هذا الصدد ما يؤيد

---

(٥٣) المواد : ل ٢٤١ / ١ ، ٢٤٢/١ من قانون التأمين •

هذا الفهم ، حيث يشترط لإجراء التأمين حضور كل الأطراف المعنية (المالك ، المهندس ، المقاول) وتوقيعهم متضامنين على صحة البيانات المذكورة بالنموذج ، بل ويوقع كل من المهندس والمقاول تعهداً ، وإقراراً مستقلاً يقر فيه بمسئوليته الكاملة عن الإشراف على تنفيذ الأعمال الموضحة بطلب التأمين ٠

وربط المشرع عملية التأمين بالحصول على ترخيص البناء يجب تفسيره بإعتبارات عملية مقتضاها ضمان إجراء التأمين ، إذ سيصعب التهرب من الالتزام بإبرام التأمين ، ولعل ذلك كان من باب القياس على التأمين الإلزامى على السيارات حيث لا يمكن الحصول على رخصة تسيير السيارة بدون وثيقة التأمين ٠

المهم فى نظر الشارع هو أن يتم التأمين،أما عن عبء تحمل تكاليفه فقد ترك أمر الاتفاق عليها للأطراف المعنية ٠ وقد كان نص المادة الثامنة فى صياغتها الأولى (القانون السابق) يقضى بـــأن "لاتدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها إيجار الأماكن ، وقد نستشف من هذه الفقرة رغبة الشارع فى تحميل المالك عبء التأمين ، إلا أن الفقرة المذكورة أغفلت فى الصياغة الجديدة ٠

وكما رأينا فإن المشرع الفرنسى قد واجه المشكلة صراحة حيث أقام نوعاً من التأمين المهنى الالزامى ، واشترط صراحة على كل من يقوم بأعمال البناء ، ويمكن أن تثور مسئوليته المعمارية ، أن يكون مؤمناً عليه ٠ ويقع هذا الالتزام على كل معمارى (مهندس ، مقاول ، مكتب الرقابة الفنية ، متعهد البناء ، فنى ، بائع للبناء بعد إتمامه) ٠

ويجدر الإشارة أخيراً إلى أن الالتزام بإجراء التأمين يقع على عاتق كل من ينشى بناء أو يقوم بعمل من أعمال البناء التى سنراها ، سوار كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو العام وكذلك الوزارات

والمصالح الحكومية والهيئات العامة ، إذ طبقاً لصياغة نص المادة الرابعة يلتزم كل من هؤلاء بالحصول على ترخيص قبل البناء، والترخيص يستلزم التأمين ٠ وهذا خلاف الحال بالنسبة للمشرع الفرنسى الذى نص على أنه " لايطبق التزام التأمين هذا على الدولة التى تقوم بعمليات التشييد لحسابها ٠ ويمكن أن يعفى من هذا الإلتزام كليا أو جزئياً السلطات الإدارية ، ووحدات الحكم المحلى ، كذلك المؤسسات العامة التى تقـدم ما يثبت قدرتها على التعويض السريع الكامل للضرر" م ل ٢٤٣ / ١ ٠

(ب) المؤمن عليهم[٥٤] :

يغطى التأمين مسئولية كل من المهندس والمقاول والمالك ٠ ويرتبط المهندس والمقاول بالمالك بعقد مقاولة بناء ، فكل منهم يعمل لحسابه وليس تابعاً له ويخضع بالتالى لنظام المسئولية المعمارية أى الضمان المعمارى المنصوص عليه بالمادة ٦٥١ السابق دراسته[٥٥] .

ويشمل التأمين كل من يساهم فى العمل منهم سواء كان مهندساً معمارياً أو إنشائياً أو استشارياً أو مشرفاً على التنفيذ وكذلك المقاولين ولو تعددوا ٠ ويؤيد ذلك نص المادة ٨ حيث استخدم لفظ " المهندس " خلاف الحال بالنسبة لنص المادة ٦٥١ مدنى حيث اقتصرت على المهندس المعمارى[٥٦] ٠ أن النص ــ مع ذلك ــ أضيق بكثير من

---

(٥٤) وتستخدم وثيقة التأمين تعبير المؤمن له ، وتقرر بأنه يقصد بالمؤمن له ، حيثما ورد فى هذه الوثيقة المهندسون والمقاولون ومالك البناء ٠

(٥٥) أنظر ما سبق ص ٧٧ ٠

(٥٦) ما سبق ص ٨٦ ٠

ويؤيد ذلك أن القرار التنفيذى رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧٨ ــ والذى جاء تنفيذاً للمادة الثامنة من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ــ بعد أن استوجب ذكر اسم المالك حدد المؤمن لهم : المهندس المصمم ، المهندس المعمارى ، المهندس المشرف على التنفيذ ، المقاول ٠

القانون الفرنسى الذى يوسع من نطاق المسئولية المعمارية لتشمل كل معمارى يشارك فى عمليات البناء والتشييد أو يشتغل بهذه العمليات بقصد البيع أو التأجير ، لذا فإن التأمين يمتد ليغطى كل من يمكن أن تثور مسئوليته المعمارية ·

فالتأمين يرتبط ضيقاً واتساعاً بالمسئولية المعمارية ، لذلك فإن التأمين المصرى كان منطقياً فى اقتصاره على المهندس والمقاول والمالك · وعلى هذا فإن العمال والفنيين التابعين لهم لا يخضعون للتأمين ، حيث يُسألون عنهم مسئولية المتبوع عن فعل التابع ·

ويُستبعد كذلك المتعاقدين من الباطن مع المقاول أو المهندس لأنهم لا يخضعون لنظام المسئولية المعمارية ولا يرتبطون بعلاقة تعاقدية مع رب العمل ، لذلك فإن المسئول عنهم هو المهندس أو المقاول الأصلى ·

(ج) المؤمن لصالحهم:

كان النص السابق يقضى بتغطية الوثيقة للأضرار التى تلحق المالك والغير خلال فترة التنفيذ وفترة الضمان العشرى · ولكن النص الحالى اقتصر على الأصرار التى تلحق بالغير ·

فالمالك بعد أن كان مستفيداً أى مؤمناً لصالحه أصبح مسئولاً أى مؤمناً عليه فى القانون الحالى ، وأصبح الغير هو المستفيد الوحيد ·

ولاشك أن المشرع السابق كان أكثر توفيقاً لأن التأمين يقصد به تغطية الأضرار التى تثير المسئولية المعمارية أثناء التنفيذ وأثناء فترة الضمان ، والمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المهندس أو المقاول إما بإعتباره حارساً أثناء التنفيذ وأما بإعتباره ضامناً طبقاً لأحكام الضمان المعمارى كما رأينا · والمالك يمكن أن يصاب بأضرار أثناء التنفيذ ، بل هو

المضرور الأول أثناء فترة الضمان على **الأقل فيما** يتعلق بالبناء المتهدم أو المعيب ٠

والمسئولية لا تكون على الملك خلال التنفيذ أو فترة الضمان إلا إذا كان حارساً للبناء ، إلا أنه يستطيع الرجوع بعد ذلك على المهندس أو المقاول كما رأينا ٠

ولعل المشرع بهذا التعديل أراد القياس على التأمين الإجبارى من حوادث السيارات حيث يغطى الأضرار التى تصيب الغير ، ولكن هذا القياس غير موفق لأن مالك السيارة يعتبر مسئولاً فى مواجهة الغير المضرور ، أما فى حالة البناء فإن المسئولية تكون على المهندس أو المقاول فى مواجهة المضرور سواء كان المالك أو الغير ٠

والمقصود بالغير الذى يستفيد من التأمين المعمارى كل شخص أجنبى عن أعمال البناء ، وليس طرفاً فى العقد الذى يربط أطراف العملية (صاحب البناء ، المقاول ، المهندس) ولا تربطه بأى من هؤلاء رابطة قانونية[٥٧] ٠

وعلى هذا لايعتبر من الغير ولا يستفيد من **التأمين العمال والفنيين،** لأنهم يرتبطون مع المالك أو المهندس أو المقاول بعقود عمل، بل إن المشرع استبعدهم بصريح النص ربما لأنهم يستفيدون من التأمينات الإجتماعية وماتتضمنه من تأمين إصابات العمل[٥٨]٠

ولكن ماذا عن **المقاولين من الباطن؟** للأسف تمنعهم الرابطة التعاقدية من الاستفادة بالتأمين ، إذ يصعب اعتبارهم من الغير ، ويمكنهم الحصول على تعويض طبقاً للقواعد العامة فى المسئوليــــــة

---

(٥٧) Civ. 5 Juin 1968 B.C. III. P. 256.
G.Goubeaux. Droit Civil 1980 p. 376.

(٥٨) أنظر مؤلفنا فى التأمينات الاجتماعية ص ٣٥٠ ٠
ما سبق ص ٦١ ، ٦٢ ، ٦٣ ٠

المدنية كما رأينا[٥٩] .

وإذا كان المالك لا يستفيد من التأمين إلا أن **أفراد أسرته** يعتبرون من الغير ويجب استفادتهم[٦٠] ، ومن ثم فإن الأسرة المصابة بنفس الحادث ولذات الخطأ نفرق فيها فى الحكم بين الأفراد دون أدنى مبرر .وتلك النتيجة الغريبة لم تكن قائمة قبل التعديل الحالى.

ويعتبر من الغير **المار** الذى يصاب نتيجة سقوط مواد البناء أو تهدمه ، لذا يستطيع الاستفادة من التأمين ، أى يمكنه الرجوع على الشركة المؤمنة للحصول على التعويض المقابل للأضرار التى أصابته. ونفس الحكم بالنسبة للجيران الذين يصابون بأضرار تتعلق بأشخاصهم أو بأموالهم[٦١] . وتعتبر محكمة النقض الفرنسية **المستأجر** من عداد الغير والذى يمكنه الرجوع على المؤمن نتيجة للأضرار التى تصيبه من البناء[٦٢] .

وإنطلاقاً من ذلك نأمل أن يأخذ القضاء لفظ الغير بمعناه الواسع، أى كل من لا يستطيع الاستناد إلى قواعد المسئولية العقدية مع المسئول عن الضرر ، فإذا كان الضرر لايتعلق بالإخلال بإلتزام عقدى ، كان الاستناد إلى قواعد المسئولية التقصيرية ، وبالتالى الاستفادة من التأمين. وعلى هذا فالمالك يمكن أن يُعتبر من الغير فى حالة إصابته أثناء ارتياده لموقع العمل الواقع تحت حراسة المهندس أو المقاول.

---

(٥٩) انظر ما سبق ص ٦١ ، ٢٤٦ .

(٦٠) ولكن المادة الثامنة من القرار الوزارى رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧٨ استبعدت ، للأسف ، صراحة أفراد الأسرة من الاستفادة بالتأمين .

(٦١) Civ. 20 fev. 1970. B.C. III.. 103.

Civ. 6 fev. 1969. B.C. III. 85.

(٦٢) Civ. 9 oct. 1962 D. 1963. .p. 1 note Liet-Veaux

Civ. 31 Jan. 1978 B.C. III. P. 44.

المطلب الثالث

محل التأمين

لعل فى عنوان القانون نفسه " توجيه وتنظيم أعمال البناء " ما يهدينا إلى تحديد هذا النوع من التأمين ٠ فهو يرد على أعمال البناء ، ولكن تلك فقط التى تصل قيمتها ١٥٠ ألف جنيه ، والتعليات مهما بلغت قيمتها ٠

(أ) مفهوم أعمال البناء :

يتعلق التأمين بالبناء ٠ **والبناء** هو كل المنشآت التى تقام وتتصل بالأرض اتصال قرار ، وهى قد تتمثل فى المبانى أى ما يقيمه الإنسان ليتحرك بداخله وتقدم له نوعاً من الحماية أو المأوى ٠ وهذا يشمل كل المبانى بغض النظر عن الغرض المخصصة له (سكن ، استغلال زراعى أو صناعى) أو المكان الموجودة به (الريف[٦٣] أو المدينة) أو الشكل الذى تتخذه (منازل ، فيلات ، عمارات ، منصات ثقافية أو رياضية ، أسواق مغطاة ، ٠٠٠) ٠

وقد تعرضنا من قبل لمفهوم البناء وما أثير بصدده من خلافات، ورأينا وجوب الأخذ بالمفهوم الواسع لأن الحكمة قائمة فى جميع الحالات ٠ وهذا المفهوم هو ما اتجهت اليه إرادة المشرع الفرنسى صراحة حديثاً وأجمع عليه الفقه[٦٤] ٠

أما عن أعمال البناء، فتأخذ مفهوماً واسعاً أيضاً ، وقد تكفلت بذلك المادة الرابعة من نفس القانون ، إذ تواجه " إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو تغطية واجهات المبانى القائمة

---

(٦٣) أى القرى التى تخضع لذلك القانون طبقاً لنص المادة ٢٩ من نفس القانون ٠

(٦٤) ما سبق ص ١١٩ ، ١٢٢ ٠

بالبياض وخلافه .. " فالنص بعد أن عدد تقريباً كل صور أعمال البناء، أكد أن ذلك ليس على سبيل الحصر بل المثال بدليل أنه أختتم بلفظ " وخلافه " .

يتعلق التأمين إذن بكل أعمال البناء ، سواء تعلقت بالمبنى كله أو جزء منه ، بإنشاء المبنى أو تعديله أو تعليته أو تقويته أو ترميمه ، بداخل البناء أو بالخارج(٦٥) .

(ب) قيمة أعمال البناء :

لايكفي أن تكون هناك أعمال بناء بالمفهوم الواسع الذى حددناه حتى تخضع للتأمين الإجبارى ، بل أورد القانون قيداً مقتضاه أن تصل قيمة هذه الأعمال إلى ١٥٠ ألف جنيه . ومن ثم فإن الأعمال التى تقـل قيمتها عن ذلك لا تخضع للتأمين الإجبارى .

وبالنسبة للتعليات فهى تخضع ، كقاعدة عامة للتأمين ، ويستثنى من ذلك التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

ولعل المشرع بهذا التحديد قد أراد مواجهة المبانى التى تنشأ بهدف الاستغلال أى العمارات والمنشآت المنشأة بقصد التأجير أو البيع حتى يوفر للسكان قدراً من الأمان ويضمن الجدية فى التنفيذ . وأراد بذلك ترك المنازل الفردية التى يتولى أصحابها بأنفسهم الإشراف على عمليات البناء والتنفيذ فيها بإعتبار أن الأمر يخصهم من الدرجة الأولى(٦٦) .

---

(٦٥) عبد الناصر العطار ، تشريعات تنظيم المبانى ص ٨ .

(٦٦) وقد أعفى المشرع الفرنسى من الالتزام بالتأمين كل من يشيد مبنى لسكنه الخاص أو لأفراد عائلته (المادة ٣/٢٤٣) .

ولعل المشرع كذلك لم يرد أن يعمم التأمين على كل أنواع المبانى أياً كانت قيمتها على منوال المشرع الفرنسى بإعتبار أن التأمين لم يدخل بعد فى صميم المجتمع المصرى وعاداته عكس المجتمع الفرنسى حيث يمتد التأمين ليشمل كل الأنشطة اليومية تقريباً(١) ٠

إلا أن اقتصار التأمين على المبانى الكبيرة لا يستبعد وجود الأخطار والأضرار بالنسبة للأعمال المتعلقة بالأنواع الأخرى من المبانى(٢) ٠ هذا فضلاً عن أن تلك النظرة لاتتفق مع المفهوم الحقيقى للتأمين ، إذ هو حماية للمضرور والمسئول فى نفس الوقت حيث يضمن للأول الحصول على تعويض ويساعد الثانى على مواجهة عبء المسئولية الذى غالباً ما يحل ثقيلاً على كاهله وذلك من خلال التضامن الذى تقيمه العملية التأمينية بين المشتركين فى التأمين ٠

ومن جهة أخرى فإن تحديد قيمة المبنى الخاضع للتأمين بمبلغ معين ينطوى — رغم ميزة وضوحه — على قدر من التحكم وخاصة فى ظل الأوضاع الاقتصادية الجارية والتى تتسم بالإنخفاض المستمر فى قيمة العملة أو بالتضخم بصفة عامة ٠ ولذلك فإن هذا التحديد يترتب عليه استبعاد كثير من أعمال البناء من نطاق التأمين ٠

ولعل خضوع أعمال التعلية أياً كانت قيمتها للتأمين راجع إلى ما تنطوى عليه من مخاطر أكبر ٠

ولكن تلك النظرة غير موفقة لأن إقامة التفرقة بين أعمال التعلية وأعمال البناء الأخرى ينطوى على كثير من التحكم ، فالعمليات المعمارية أصبحت متداخلة وعلى درجة كبيرة من التعقيد والتداخل

---

(١) A. Roussel, Resp. et Assurances des consructeurs, Paris 1979. T.1.p.5.

(٢) عبد الودود يحيى ص ١٣١ ٠

ومعيار الخطورة فيها نسبى ومتفاوت ، إذ يمكن أن تكون الإنشاءات أو التعديلات أكثر خطورة من التعلية ، ويمكن أن تتم أكثر من عملية فى وقت واحد ٠

المطلب الرابع

الأخطار المضمونة بالتأمين

طبقاً لنص المادة الثامنة " تغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :
١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ بإستثناء عمالهم ٠
٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى " ٠

يواجه النص الأضرار التى تصيب الغير بسبب التهدم ، سواء فى فترة التنفيذ أو فى فترة الضمان ، تلك الأضرار يمكن أن تتعلق بمسئولية المهندس أو المقاول أو المالك على حسب الأحوال ٠

(أ) الأضرار التى تصيب الغير بسبب التهدم:

يقتصر التأمين على تغطية الأضرار التى تلحق بالغير ، عكس الحال فى النص القديم الذى كان يواجه الأضرار التى تلحق بالغير وبالمالك وقد سبق أن تعرضنا لذلك[٣] ٠ ويرجع فى تحديد الأضرار الى القواعد العامة فى المسئولية ، فهذه الأضرار تكون مادية أو أدبية ، مباشرة ، متوقعة أو غير متوقعة لأن المسئولية فى مواجهة الغير تكون ذات طبيعة تقصيرية[٤] ٠

---

(٣) انظر ما سبق ص ٢٨٠ ٠

(٤) المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إستخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولاً قانوناً ،

والأضرار المقصودة هى تلك الناشئة عن تهدم البناء ٠ والتهدم هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التى يتصل بها اتصال قرار ٠ ويستوى أن يكون التهدم كلياً أو جزئياً ، كإنهيار شرفة أو سقوط سلم[٥].

أما الأضرار التى تنشأ عن تعيب البناء فلا تدخل فى التأمين ، عكس الحال فى النص السابق ٠ وقد استبعدها المشرع لأنها غالباً ما تقتصر على المالك ، والنص لايواجه سوى الأضرار التى تصيب الغير ٠مع أنه من المتخيل أن يصاب الغير بأضرار بسبب تعيب البناء ، كما هو الحال بالنسبة للمستأجر ٠ أضف إلى ذلك أن استبعاد تلك الأضرار يشوه التأمين الذى ينبغى أن يغطى المسئولية المعمارية وخاصة فترة الضمان المعمارى ٠ وهذا الضمان – كما رأينا – يواجه تهدم البناء وتعيبه على نحو يهدد متانته وسلامته ، لذلك كنا نأمل أن يكون هناك تطابق بين النصين كما كان الحال فى الصياغة السابقة للقانون٠

(ب) الأضرار التى تثير مسئولية المهندس أو المقاول أو المالك:

تثير الصياغة غير الدقيقة للنص أكثر من ملاحظة:

١– يبدأ النص بـــ " تغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنيـــــــة

وأن إستخلاص الخطأ وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر هو مما يدخل فى ==
== السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع مادام هذا الإستخلاص سائغا ومستمدا من عناصر تؤدى إليه من وقائع الدعوى ٠ الطعن ١٣١٨ ٤٨ ق ــ جلسة ١٩٨١/٦/٢٥ س ٣٤ ص ١٩٥٢ ٠ الطعن ٤٤٨ لسنة ٥٢ ق ــ جلسة ١٩٨٦/٤/٣٠ ٠

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن وصف الفعل بأنه خطأ موجب للمسئولية ، أو نفى هذا الوصف عنه هو من المسائل القانونية التى تخضع لرقابة محكمة النقض ويسأل مرتكب الخطأ عن الأضرار مهما تتابعت وتفاقمت متى كانت مباشرة وناشئة عنه وحده ٠ الطعن ٣٢٦ لسنة ٥٠ ق ــ جلسة ١٩٨٤/١/٥ س ٢٥ ص ١٤٣ ٠

(٥) ما سبق ص ١٢٣ ٠

للمهندسين والمقاولين " فلو اقتصر النص على ذلك لكان موفقاً ــ كما كان الحال فى النص القديم ــ إذ أن مسئولية المهندس والمقاول تقوم أثناء التنفيذ بإعتبارهما حارسين للبناء ، وتقوم خلال عشر سنوات طبقاً للضمان المعمارى٠

لكن خاتمة النص تثير اللبس والغموض ، حيث تتكلم عن مسئولية المهندس والمقاول والمالك ، فعلى أيهما نعول بداية النص أم خاتمته ؟ ، أضف إلى ذلك أن الخاتمة قد حددت مسئولية المهندس والمقــاول أثناء التنفيذ ، بينما البداية تكلمت عن مسئوليتهما بصفة عامة٠

٢- ومن جهة أخرى فإن النص تحدث عن مسئولية المالك أثناء فترة الضمان ، مع أن المسئولية فى هذه الفترة لا تقع على المالك بل على المهندس أو المقاول طبقاً لأحكام الضمان المعمارى التى عرضناها٠ ومسئولية المالك فى هذه الفترة لا تكون إلا بوصفه حارساً للبناء وهو يستطيع بدوره أن يرجع على المهندس أو المقاول ٠

وعلى هذا فإن النتيجة الطبيعية التى ينتهى إليها النص هى أن التأمين يغطى مسئولية حارس البناء[٦] ، سواء أثناء التنفيذ (المهندس أو المقاول) ، أو أثناء فترة الضمان (المالك) ٠ وتلك النتيجة التى أدت إليها صياغة النص تخالف القصد الحقيقى للقانون من جهة ، ولا تتفق مع المنطق القانونى من جهة أخرى ٠

فالهدف من القانون هو تغطية المسئولية المعمارية ، أى كل الأضرار التى تثير مسئولية المعماريين أثناء التنفيذ أو بعده ، وتتمثل أساساً فى مسئولية المهندس والمقاول ، سواء بوصفهم حراساً أو

---

(٦) عبد الودود يحيى ، التقرير المذكور ص ٢ ٠
نزيه المهدى ص ٢٣ ٠

بوصفهم ملتزمين بالضمان ، أما النص فلا يتحدث إلا عن مسئوليتهم كحراس للبناء دون تلك التى ترتب التزامهم بالضمان خلال العشر سنوات .

وحتى بفرض أن المشرع قد أراد تغطية مسئولية حارس البناء فإنه لم يكن موفقاً ، لأن الحراسة وإن كانت فى الغالب للمهندس أو المقاول أثناء التنفيذ وللمالك بعد التسليم ، إلا أنها يمكن أن تنعقد لأشخاص آخرين غيرهم أو لآخرين معهم[٧] . أضف إلى ذلك أن حراسة البناء تكون للمالك ليس فقط أثناء فترة الضمان بل تمتد إلى مابعد ذلك ، فلماذا يغطى التأمين مسئولية المالك عن تهدم البناء خلال فترة العشر سنوات فقط وتركها بعد هذه الفترة مع أن خطر التهدم يكون أكثر احتمالاً[٨] .

نرى أن المشرع لم يكن يقصد مطلقاً إقامة تأمين إجبارى على مسئولية حارس البناء كما هى معروفة فى المسئولية التقصيرية ، بل قصد أن يغطى التأمين المخاطر الناجمة عن أعمال البناء ، ولكن النص جاء مشوهاً على نحو يخالف مراده . إلا أنه من المتفق عليه أن التأمين يستجيب لكل الأضرار التى تصيب الغير ، وأن تكون تلك الأضرار ناجمة عن تهدم البناء وليس عن تعيبه أو بسبب الآلات المستعملة فى التنفيذ . ويستوى أن تقع الأضرار خلال فترة التنفيذ أو خلال فترة الضمان العشرى ، وهذه الأضرار تتعلق بمسئولية المهندس أو المقاول أو المالك على حد سواء .

تلك الشروط الأربعة نأمل أن يأخذ بها القضاء للخروج من التناقضات التى وقع فيها المشرع بتعديله للنص السابق الذى كان أكثر

---

(٧) ما سبق ص ٣٤ .

(٨) نزيه المهدى ص ٢٦ .

توفيقاً ، وذلك إلى حين تدخله ــ الذى نأمل أن يكون سريعاً ــ ليقيم توافقاً بين المسئولية المعمارية والتأمين منها ، أى يجب أن تكون نصوص التأمين ملائمة لنصوص المسئولية ، فالإرتباط القائم بينهما لا يسمح بالإختلاف أو التعديل المنفرد لأى من الموضوعين .

المبحث الثانى

أحكام التأمين من المسئولية عن حوادث البناء

نظراً للطبيعة الإلزامية لهذا النوع من التأمين وتعلقه بالنظام العام فإن المشرع تدخل لتحديد أحكامه وقواعده التفصيلية . ولهذا نصت المادة الثامنة على أنه " يصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر . كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به . على ألا يجاوز القسط ٠,٥% من قيمة الأعمال المرخص بها . ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالإتفاق مع وزير الاقتصاد" .

وبالرجوع إلى وثيقة التأمين الصادرة والمعمول بها فى هذا الشأن لدى شركات التأمين فإنه يمكن التعرف على أهم أحكام هذا التأمين التى لا تختلف كثيراً عن القواعد العامة المتبعة فى تأمين المسئولية المدنية بصفة عامة.

نبدأ بتحديد قسط التأمين الواجب دفعه ، ثم حدود مسئولية الشركة والتزامات المؤمن له ، وننتهى بأعمال الضمان فى التأمين وما يترتب عليه من نتائج . ولكن ينبغى علينا بادئ ذى بدء تحديد الطبيعة الإلزامية لهذا التأمين .

المطلب الأول

الصفة الإلزامية للتأمين

تؤكد النصوص الطبيعة الملزمة للتأمين . لذا فهو يتعلق بالنظام العام ولايجوز الاتفاق على استبعاده أو الحد من أحكامه . بل إن من يخالف الالتزام بإجراء التأمين يتعرض للعقوبات المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من نفس القانون[٩] ، ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون. هذا فضلاً عن أن المشرع جعل تقديم وثيقة التأمين شرط أساسى للحصول على ترخيص البناء .

---

(٩) المعدلة بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وتقضى بأنه :

" مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، .. " .

ولضمان فعالية الطبيعة الإلزامية للتأمين واجه المشرع الفرنسى الفرض الذى يمكن أن ترفض شركة التأمين طلب المؤمن بنصه على أن كل شركة تأمين تصر على رفض ضمان الخطر الذى يحدد قسطه المكتب المركزى للتعريفات تعتبر أنها لم تعد تعمل طلقاً للقواعد السارية ويترتب على ذلك سحب الترخيص الإدارى منها (م.ل ٣٢١ / ١) .

هذا الجزاء الذى يكفل قبول المؤمن لم يتضمن القانون المصرى مثيلاً له رغم أن المادة الثانية من القرار التنفيذى رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧٨ للقانون ١٠٦ / ١٩٧٦ توصى بإمكان رفض المؤمن للتأمين ، إذ تنص على أنه على المؤمن له أن يتقدم بطلب كتابى إلى شركة التأمين وفقاً للنموذج المرافق وعلى الشركة أن تصدر قرارها كتابة بقبول أو رفض التأمين خلال ١٥ يوماً من تاريخ تقديم الطلب " .

وربما كان مرجع ذلك أنه لاتثور فى مصر صعوبات فى هذا الصدد كتلك التى استدعت حلاً من المشرع الفرنسي وذلك لأن شركات التأمين فى مصر كلها مملوكة للدولة ، فضلاً عن أن قسط التأمين محدد تشريعياً ، الأمر الذى يستبعد معه أى خلاف بين المؤمن والمؤمن له جول تحديد القسط .

عبد الودود يحيى ، " مصر المعاصرة " ، ص ١٣١ .

نزيه المهدى ص ٦٠ .

والطبيعة الإلزامية للتأمين يمكن أن تفقد قيمتها إذا ما أتيح لأى من الأطراف – عقب إجراء التأمين والحصول على الترخيص – إمكانية فسخ العقد أو تعديل فترة الضمان أو قيمة التأمين • ولهذا فإن المشرع قد نص صراحة فى البند التاسع من وثيقة التأمين على أنه لايجوز لشركة التأمين ولا المؤمن له أن يلغى الوثيقة أثناء فترة سريانها مالم يتم الغاء الترخيص بالبناء أو الأعمال بمعرفة الجهات المختصة •

إن مثل هذا الحظر وإن كان قد أتى على شاكله نظيره فى التأمين الإجبارى على السيارات بهدف ضمان حقوق المضرور إلا أنـــه لا يميز صراحة بين مدة العقد من ناحية ، ومدة الضمان ومداه من ناحية أخرى • فمن المتصور – كما فى بعض حالات التأمين الاختيارى – استمرار سريان العقد دون الضمان وذلك عند إخلال المؤمن له بأى من التزاماته كتأخره فى دفع القسط مثلاً • ومن المتصور كذلك الاتفاق لاحقاً – رغم الابقاء على العقد – على تعديل مقدار الضمان ومداه •

فرغم عدم مواجهة البند التاسع من الوثيقة لهذه الفروض إلا أن التفسير يجب أن يمتد ليجعل الإلزام شاملاً لعدم امكانية أجراء أى تعديل على وثيقة التأمين سواء تعلق الأمر بوجودها أو بسريان الضمان أو بتغيير مضمونه ، وإلا فإن الطبيعة الإلزامية للتأمين تكون قد فقدت جوهرها وتصبح الحقوق المرجو حمايتها بهذه الوثيقة معرضة لخطر عدم التعويض •

ولعل هذا يبدو واضحاً من البند السابع الذى يخول المؤمن حق الرجوع على المؤمن له بقيمة ما دفعه فى حالة إخلاله بالتزاماته **ولايرتب حق الرجوع هذا أى مساس بحقوق المضرور**• ومن جانب آخر فإن اجمالية سداد القسط فى التأمين الإجبارى تجعلنا فى مأمن من مشكلة التأخر فى سداد الأقساط وما قد يترتب عليها من رفع الضمـــان

والمساس بحقوق المضرور ٠

ويجب التسليم فى نهاية المطاف بأن الطبيعة الإلزامية للتأمين الإجبارى وتعلقه بالنظام العام تؤدى إلى استبعاد القواعد العامة فى فسخ وتعديل العقود ، فالطبيعة الآمرة للتأمين تخرجنا منذ البداية من دائرة نطاق مبدأ سلطان الإرادة٠

المطلب الثانى

قسط التأمين

وضعت المادة الثامنة الحد الأقصى لقسط التأمين الواجب دفعه بواقع ٠,٥% من قيمة الأعمال[١٠] ٠ ويجب التذكير بأن تلك القيمة ينبغى ألا تقل عن ١٥٠ ألف جنيه (باستثناء أعمال التعليات) وإلا لا يعتبر التأمين إلزامياً فى هذه الحالة ٠ ويتم سداد هذا القسط عند إصـــدار الوثيقة ، أى أن القسط إجمالى وليس دورياً ويدفع مقدماً ٠ ويسدد القسط إلى شركة التأمين فى مقرها الرئيسى أو إلى الوسيط الذى تعينه[١١]٠

وينتقد الفقه سعر القسط ومعيار تحديده ، فتحديد القسط بنسبة من قيمة أعمال البناء كان له ما يبرره فى القانون القديم حيث كان التأمين يغطى تهدم البناء وتعيبه ، أما الآن وقد اقتصر على تغطية الأضرار التى تصيب الغير بسبب هذا التهدم ، فلم يعد هناك مجال للربط بين القسط وقيمة البناء ، بل يجب أن يتناسب القسط مع الخطر (الضرر

---

(١٠) وذلك على أساس قيمة جميع الأعمال شاملة الأعمال الاعتيادية والمعدات والتركيبات الدائمة (أنظر صيغة الطلب الذى يقدم إلى شركة التأمين والصادر عن مجمعة تأمين المسئولية العشرية) ٠

(١١) وتنص الوثيقة على أنه " **بند (١٢) تسوية قسط التأمين** : يلتزم المؤمن له بإبلاغ المؤمن بأية زيادة تطرأ خلال فترة التنفيذ على قيمة المبانى والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة ويقوم المؤمن بإحتساب القسط الإضافى المستحق وإصدار الملحق اللازم بذلك، ويلتزم المالك بسداد القسط المستحق الذى يوافق عليه المؤمن ٠

الذى يلحق بالغير) ، فهذا الخطر يمكن أن يكون كبيراً فى الأحياء السكنية الكثيفة بينما تكون قيمة البناء صغيرة ٠ لهذا فمن الأفضل تحديد القسط وفقاً للنسب التى تشير إليها قوانين وأسس الإحصاء المتعلقة بالأضرار محل التأمين ٠ وهذا ما يفعله المشرع الفرنسى إذ يترك أمر تحديد القسط للعوامل الفنية التى تعتمد على قواعد الإحصاء وتغيرات أسعار التأمين فى العالم ٠ وتم إنشاء المكتب المركزى للتعريفات ليحسم الخلافات التى تثور فى هذا الصدد(١٢) ٠

وإذا كان قسط التأمين يدفع كمقابل لإلتزام الشركة بتأمين أعمال البناء خلال فترة زمنية معينة فإنه فى حالة امتداد فترة تنفيذ الأعمال موضـــوع التأمين عن الفترة المحددة بجدول الوثيقة يستحق على المؤمن له قسط عن الفترة التى تتجاوز ذلك بنفس الشروط والأسعار التى تنص عليها المادة الثامنة وبنسبة مدة التجاوز إلى المدة الكلية المحددة بجدول الوثيقة(١٣) ٠

إلا أن العكس ليس صحيحاً ، فإذا تمت الأعمال قبل نهاية الفترة الزمنية المحددة بالوثيقة فإنه لا يمكن استرداد جزءاً من قسط التأمين يعادل ما نقص من تلك الفترة نظراً لأن التأمين يغطى عملية البناء فى مجموعها وليس تأميناً زمنياً يحصل القسط فيه على أساس مدة العقد بل على قيمة العملية ٠ ورفع الشركة قيمة القسط عند تراخى التنفيذ عن المدة المحددة إنما هو من قبيل حث الأطراف على سرعة الإنتهاء من

---

(١٢) عبد الودود يحى ص ١٣٤ ــ تقريره للجمعة ص ٤ ٠
نزيه المهدة ص ٥٧ ٠

(١٣) وتنص الوثيقة على أن يلتزم مالك البناء بسداد قيمة قسط التأمين قبل إصدار الوثيقة عن نفسه ونيابة عن المهندسين والمقاولين ٠ وفى حالة امتداد فترة التنفيذ عن الفترة المحددة بجدول الوثيقة ، يجب إبلاغ المؤمن بذلك ، ويجوز للمؤمن احتساب قسط عن الفترة الزائدة بنفس الشروط والأسعار بنسبة التجاوز إلى المدة الكلية المحددة بجدول الوثيقة ٠

الأعمال حتى تستطيع الشركة أن تحدد حساباتها وتقلل من احتمالات المخاطر المغطاه.

المطلب الثالث

حدود مسئولية الشركة المؤمنة

(أ) تأمين محدد القيمة:

رأينا أن وثيقة التأمين تغطى الأضرار التى تصيب الغير بسبب تهدم البناء أثناء التنفيذ أو خلال فترة الضمان العشرى . وهذا المبدأ على إطلاقه يؤدى إلى إلتزام المؤمن بتغطية المسئولية المدنية الناجمة بمناسبة الأضرار المذكورة ، أى إلتزامه بقيمة ما يحكم به قضائياً من تعويض مهما بلغت قيمته ، وأن يؤدى مبلغ التعويض إلى المضرور .

إلا أن المادة الثامنة قيدت هذا المبدأ بوضعها حداً أقصى لما يمكن أن يدفعه المؤمن من تعويض . ورغم مسايرة مثل هذا التحديد لما يجرى عليه العمل فى دول العالم بصفة عامة فى معظم حالات تأمين المسئولية المدنية للحرفيين(١٤) ، إلا أنه يبدو مخالفاً لمسلك المشرع المصرى نفسه فيما يتعلق بالتأمين الإجبارى على السيارات وعلى المصاعد ، فمن المعلوم أنه فى حالة وقوع حادث فإن الشركة تلتزم بدفع كل ما يحكم به القاضى من تعويض للمضرور ، إذ تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٧٤ على أنه " لايجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وبعد **التأمين بقيمة غير محدودة** عن حوادث المصعد بما يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص(١٥) .

---

(١٤) Yvonne Lambert Faivre, droit des assurances, Dalloz 1977, n. 212.

(١٥) وتقضى المادة الخامسة من القانون ١٩٥٥/٦٥٢ بأن المؤمن يلتزم بتغطية المسئولية المدنية الناشئة عن الوفاة أو عن أية إصابة بدنية تلحق أى شخص من حوادث==

حقاً أن هذين النوعين من التأمين (السيارات والمصاعد) يتميزان أساساً بالطابع الإنسانى (تأمين الأضرار التى تصيب الإنسان) عكس التأمين المعمارى الذى كان يغطى كذلك الأضرار المادية المتعلقة بالبناء ذاته التى تصل إلى درجة كبيرة من الجسامة على نحو يسبب صعوبات كبيرة لدى شركات التأمين فى تحديد المخاطر المغطاة وفى إعادة التأمين من هذه المخاطر فى الأسواق العالمية[١٦] ، أما الآن فقد تغير الوضع إذ أصبح التأمين قاصراً على الأضرار التى تصيب الغير، لذا لم يعد هناك مبرر للتفرقة بين هذا التأمين وكل من تأمين السيارات والمصاعد.

والحد الأقصى غالباً ما يكون كافياً لجبر الأضرار ، إلا أن القاضى لا يعد ملزماً فى تقديره للأضرار بأن يحكم فى حدود المبلغ المحدد ، بل يمكنه ــ على ضوء القواعد العامة فى المسئولية المدنية ــ الحكم بالتعويض الذى يراه مناسباً للأضرار محل الدعوى . حقاً أن الشركة لن تدفع للمضرور إلا فى حدود الحد الأقصى المسموح به ، ولكن هذا لايمنع الأخير من الرجوع على المسئول بما لم تدفعه شركة التأمين من تعويض .

أياً ما كان الأمر فإن تأمين المسئولية المعمارية يعد تأميناً محدداً، ولكى تتضح أبعاد هذا التحديد ينبغى علينا بادئ ذى بدء تبيان الحد الأقصى لمسئولية الشركة المؤمنة ، ثم نتناول بعد ذلك الاستثناءات التى ترد على هذه المسئولية .

(ب) الحد الأقصى لمسئولية شركة التأمين :

تقضى المادة الثامنة بأن الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة

== السيارات .. ويكون التزام المؤمن بقيمة ما يحكم به قضائياً من تعويض مهماً بلغت قيمته .

(١٦) عبد الودود يحى ص ١٣١ .

للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه[١٧] ٠

إن تدخل المشرع لوضع حد أقصى لمسئولية الشركة يبدو مفهوماً على أساس أن هذا التدخل قد تم أيضاً فى الجانب الآخر أى بتحديد قيمة القسط الواجب أداؤه عند التأمين (لايجاوز ٥ر % من قيمة الأعمال) ، فليس لشركة التأمين أن ترفع هذه القيمة أو تطالب بمبالغ أخرى ٠

فالمشـــرع حـــاول إذن خلـــق نوع من التوازن الاقتصادى بين التزامات الطرفين (المؤمن والمؤمن له) أى بين المسئولية والقسط المدفوع ٠

إلا أن هذا التوازن القائم على حسابات مادية لها معاييرها ساعة وضع التشريع قد يتعرض على ضوء المتغيرات الاقتصادية للإختلال على المدى البعيد ، فمعيار النسبة المئوية المتبع فى تحديد القسط يسمح بتفادى مشكلة ارتفاع الأسعار ، إذ أن النسبة (٥ر%) تقتطع دائماً من قيمة الأعمال بالغاً ما بلغت قيمتها ، فى الوقت الذى يكون فيه الحد الأقصى جامداً لأنه محدد برقم معين ، فبينما تتقاضى الشركة دائماً القسط الذى يتناسب مع قيمة البناء ، فإن المضرور يمكن أن يحصل على تعويض لا يتناسب مع ما أصابه من أضرار ٠

والحد الأقصى الذى أورده المشرع جاء استجابة للانتقادات التى

---

(١٧) وتنص وثيقة التأمين على أنه :

بند (٧) المشاركة فى التأمين : إذا ظهرت تأمينات أخرى تتضمن نفس الخطر ، فإن المؤمن لا يلتزم إلا بدفع جزء من قيمة التعويض والمصاريف محسوباً على أساس النسبة بين الحد الأقصى للمسئولية فى هذه الوثيقة وبين مجموع الحدود القصوى للمسئولية فى الوثائق الأخرى٠

وجهت للحد الذى كان قد أورده بالقانون السابق · اد كان ينص على أن الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن ــ فيما يتعلق بالمبانى ــ هو قيمة ما تم من أعمال · فالتأمين كان يواجه الأضرار التى تصيب المبانى · والتزام المؤمن كان غير محدد ، ويشمل كل قيمة البناء ، بينما كان الحد الأقصى بالنسبة للأضرار التى تصيب الغير محدداً وضعيفاً (مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه) ·

وزيادة الحد الأقصى كان أمرا موفقا · ولكن وضع هذا الحد فى ذاته لم يعد له ما يبرره فى القانون الجديد الذى لايغطى التأمين فيه الأضرار التى تلحق بالمبانى ، وذلك النوع من الأضرار هو الذى يتطلب التحديد نظراً لضخامة ما قد يحكم به من تعويض · أما الآن وقد اقتصر الأمر على تعويض الأضرار التى تصيب الغير فإنه كان من الأجدر بالمشرع أن يأخذ بمبدأ التأمين غير المحدد القيمة والذى يغطى كافة التعويضات التى يحكم بها لصالح المضرور[١٨] ·

يضع المشرع حدين لمسئولية الشركة: **الأول** : خاص بالأضرار الجسمانية التى تصيب الغير حيث لا يحق للشخص الواحد أن يتقاضى أكثر من مائة ألف جنيه كتعويض عن هذه الأضرار ، **الثانى:** خاص بجملة الأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير بصفة عامة أى كل الأفراد المصابين · فهنا لا تتجاوز مسئولية الشركة مليونى جنيه عن الحادث الواحد·

فالتعويض الذى تدفعه الشركة لكل مضرور يتوقف إذن على جسامة الأضرار وعلى عدد الأشخاص المضرورين ، فيمكن للمصاب

---

(١٨) نفس الموضع ·

نزيه المهدى ص ٥٧ ·

أن يحصل على أكثر من مائة ألف جنيه إذا ما أصيب بأضرار مادية وجسمانية ولم يكن هناك عدد آخر كبير من المصابين ينافسه فى حدود الحد الأقصى المسموح به .

ويجب التنبيه إلى أن مبلغ المليونى جنيه يعد خاصاً بالأضرار التى تصيب الغير دون تلك التى تصيب المالك بوصفه مالكاً للبناء . أما الأضرار التى تصيبه بوصفه من الغير فتدخل تحت التأمين مثل الأضرار التى تصيبه فى أمواله الأخرى (كالتلفيات التى تصيب مبناه المجاور أو سيارته الخاصة المرابطة بجوار البناء) والأضرار الجسمانية التى تصيبه هو وأفراد أسرته[١٩] .لأن جوهر التأمين هو مسئولية المهندس والمقاول ، والمالك يعتبر من الغير فيما يتعلق بالأضرار المذكورة ، ولا يعد كذلك بالنسبة للأضرار التى تصيب البناء بل هو متعاقد ، لذا فإن النوع الأولمن الأضرار هو الذى يعتد به فى التأمين . ويجرى العمل ، للأسف ، على حرمانه كلية من الاستفادة من التأمين .

ومن ناحية أخرى فإن هذا المبلغ يمكن أن تلتزم به شركة التأمين عدة مرات إذا ماكانت هناك عدة حوادث متفرقة ناشئة عن أسباب متعددة ، فالعبرة إذن بالأسباب لا بالحوادث وحدها . إذ من المتصور أن ينشأ عن سبب واحد عدة حوادث ، فإنهيار جزء من البناء يمكن أن يؤدى إلى إصابة بعض المارة ونشوب حريق مسبباً أضراراً للجيران ، فهنا لا تلتزم الشركة بأكثر من المبلغ المذكور لتعويض جميع المضرورين من الغير رغم تعدد الحوادث نظراً لوحدة السبب .

---

(١٩) ولكن – للأسف – استبعد القرار الوزارى ١٩٧٨/٣٢٤ الأضرار التى تصيب أفراد الأسرة.

المطلب الرابع

الاستثناءات الواردة على مسئولية المؤمن
(المخاطر غير المغطاة)

تتضمن وثيقة التأمين الإلزامية والمعمول بها لدى شركات التأمين ــ تطبيقاً لنص المادة الثامنة ــ عدة إستثناءات واردة على التزام الشركة بتعويض المضرورين من جراء الأخطار موضوع التأمين . هذه الاستثناءات هى ، فى حقيقة الأمر ، الأخطار التى لاتغطى عادة بتأمين المسئولية المدنية ، ويجرى العمل على ذكرها فى معظم وثائق التأمين الصادرة فى هذا الشأن[٢٠] .

---

(٢٠) وتنص الوثيقة على أنها لاتغطى المسئولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لأحد العوامل الآتية :

أ - الحروب ، سواء أعلنت أو لم تعلن ، أو الكوارث أو الاضطرابات أو المظاهرات أو الشغب ، أو الغزو ، أو العدوان ، أو الأعمال العدائية ، أو العمليات الحربية ، أو الحروب الأهلية ، أو التمرد أو العصيان أو الانقلابات العسكرية ، أو إغتصاب السلطة ، أو المؤامرات أو أى نشاط لأى منظمة يكون غرضها قلب الحكومة ، أو التأثير عليها بالعنف والإرهاب ، أو الفيضانات ، أو الزوابع أو الأعاصير ، أو الزلازل أو البراكين أو الهزات الأرضية ، أو الموجات المدية ، أو أية ظواهر طبيعية أو الحركات الأرضية الناشئة عن استغلال المناجم أو شق الأنفاق .

ب - الإصابات أو الأضرار المادية التى تصيب المؤمن له أو تابعيه .

ج - الإصابات أو الأضرار المادية التى يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للغير عمدا .

د - الأضرار التى تلحق أشياء الغير المسلمة للمؤمن له لإستخدامها فى تنفيذ الأعمال موضوع التأمين .

هـ - أى حادث ينشأ عن أى مركبة أو سيارة مرخص بإستخدامها على الطريق العام .

و - الانفجارات أياً كان نوعها ، أو الحريق إلا إذا كان الإنفجار أو الحريق ناتجاً عن حادث يشمله هذا التأمين .

ز - الإصابات أو الأضرار المادية التى تحدث بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لإنفجار أو لزيادة مكونات الذرة سواء كان ذلك للأغراض السلمية أو العسكرية .
==

ويمكن تصنيف هذه الأخطار فى عدة مجموعات ، منها ما ينتمى إلى القوة القاهرة أو الحادث الطارئ ، ومنها ما يتعلق بالخطأ العمدى أو الغش من قبل المؤمن له ، ومنها ما يهدف إلى تلافى الجمع بين عدة أنواع من التأمين ، وهناك أخيراً بعض المخاطر الخاصة التى ترتبـــط بنوع معين من التأمين(٢١) • لاتغطى هذه الوثيقة الحالات الآتيـــة:

١- الحروب والاضطرابات والثورات •• والظواهر الطبيعية كالفيضانات والزلازل •• والانفجار أو الحرارة الناجمين عن تفاعلات نووية • وكذلك المصادرة والإستيلاء أو هدم المبانى بأمر من الحكومة، مالم يكن ذلك بسبب خطر تغطية هذه الوثيقة • وتستبعد كذلك الحرائق مالم تكن ناجمة عن تهدم كلى أو جزئى بالبناء •

فالأخطار السابقة فى مجموعها تتصف بالطبيعة الاستثنائية ويمكن أن يطلق عليها وصف القوة القاهرة • فهى أما خطر عام يهدد الدولة من الخارج أو من الداخل ، وإما فعل السلطة العامة نفسه ، وإما خطر طبيعى مما لا يدخل فى التوقعات العادية للمؤمن ولايؤخذ فى الحسبان عند تحديد الأقساط ، ولهذا فإن مثل هذه الأخطار لا يمكن أن تغطى بوثائق التأمين عامة إلا إذا نُص على ذلك صراحة(٢٢) •

٢- الاصابات أو الأضرار المادية التى يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للمالك أو للغير عمداً •

== ح رجوع الغير على أى من المؤمن لهم وفقاً لأحكام المسئولية العقدية •

ط - الأضرار المادية الناشئة عن الخسائر غير المباشرة أو الخسائر التبعية •

(٢١) Picard et A. Besson, les assurances terrestres en droit francais, p. 215.

(٢٢) G.Briere de l'isle. Droit des assurances, 1973. p. 58.

ولكن استبعاد هذا النوع من الأخطار يعد مسلكاً منتقداً من قبل المشرع إذ ينطوى على خلط بين أنواع التأمين ، ويتعارض مع روح التأمين المعمارى الذى يهدف إلى ضمان حقوق المضرور • حقا أن القاعدة العامة فى مجال التأمين أن المؤمن لا يضمن الأضرار الناجمة عن الخطأ العمدى أو الغش الصادر من قبل المؤمن له(٢٣)• ولكن هذه القاعدة ينبغى أن يُحدد مضمونها ونطاق تطبيقها حتى لا يختلط الأمر بشأنها أو يساء فهمها •

فالغش أو الخطأ العمدى (وليس الخطأ العادي مهما كان جسيماً) الذى يُعتد به هو ذلك الذى يصدر من المؤمن عليه أى المستفيد من التأمين أو من له مصلحة فى حدوث الكارثة وحلول التعويض • إذ ليس من المقبول أن يسمح له بالاستفادة من غشه • أما الغش أو الخطأ العمدى الصادر من المستأمن أو المؤمن له فلا يؤثر على استفادة المضرور المؤمن لصالحه من التأمين طالما لم تتوافر لديه نية الغش أو العمد •

وهذا ما ذهب إليه القانون المصرى فيما يتعلق بالتامين من حوادث السيارات ، حيث يلتزم المؤمن بتغطية المسئولية المدنية الناشئة من الوفاة أو أية إصابة بدنية ولو نشأت عن إرادة وسبق إصرار من قبل المؤمن له • ولكن وثيقة التأمين تخول المؤمن حق الرجوع على هذا الأخير بقيمة ما يكون قد أداه من تعويض فى هذه الحالة(٢٤) •

وكنا نود أن ينحو المشرع نفس الإتجاه فى الصورة الجديدة للتأمين • لكن للأسف تضمنت وثيقة التأمين شرط عدم مسئولية الشركة

---

(٢٣) G.Viney. remarques sur la distinction entre faute. Intentionnelle. faute excusable et faute lourde D. 1975. 265.

Civ. 7 Juin 1974 G.p. 1975.1. 371 n. Favre-Rochex.

(٢٤) عبد المنعم البدراوى ، عقد التأمين ص ٩٢ •

عن الإصابات أو الأضرار المادية التى يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للمالك أو الغير عمداً ٠ يكفى إذن مجرد ارتكاب غش من أحد تابعى المهندس أو المقاول أو المالك أو من هؤلاء حتى تتعرض حقوق الغير المضرور لمخاطر عدم التعويض ٠ وما أكثر وقوع الغش فى مثل تلك الأعمال ٠ وليس من المقبول أن تتأثر حقوق المضرور بإرادة المتسبب فى إلحاق الضرر به ٠ فتأمين هذه الحقوق كان ينبغى أن يوضع فى المقام الأول ، أما عن العمد أو الغش الصادر من المهندس أو المقاول أو المالك أو تابعيهم فيجب أن يكون مبرراً لرجوع المؤمن بقيمة التعويض على المسئول ٠

٣- لا تغطى وثيقة التأمين كذلك الأضرار المغطاه بأنواع أخرى من التأمين أو الداخلة تحت نطاق أحكام خاصة للمسئولية المدنية ، وتذكر الوثيقة :

- الإصابات والأضرار المادية التى تصيب أى شخص من أتباع المؤمن له أو ممن يعملون فى خدمته أو أفراد أسرته الذين يكون مسئولاً عنهم ٠ فمثل هذه الإصابات تخضع لأحكام المسئولية عن عمل الغير المنظمة بالمواد ١٧٣ : ١٧٥ مدنى ٠ ولنا أن نتساءل إذا كان من المنطقى استبعاد العاملين لدخولهم تحت لواء التأمينات الإجتماعية ، فلماذا نستبعد أفراد الأسرة ، فالأضرار التى تصيبهم لا تدخل تحت لواء أية مسئولية خاصة ٠

- الأضرار التى تلحق بأشياء الغير ، المسلمة للمؤمن له لاستخدامها فى تنفيذ الأعمال موضوع التأمين ٠ فمثل هذه الأضرار تدخل فى نطاق العلاقة التعاقدية التى تربط المؤمن له بالغير ٠

- أى حادث ينشأ عن أى مركبة أو سيارة مرخص بإستخدامها على الطريق العام ٠ لأنها مغطاه بوثيقة تأمين أخرى٠

المطلب الخامس

التزامات المؤمن له

عقد التأمين ـــ كسائر أنواع العقود ـــ يولد التزامات متبادلة على عاتق أطرافه • فإذا كانت التزامات المؤمن تتركز أساساً فى ضمان خطر معين، أى تعويض الأضرار الناجمة عن وقوع كارثة معينة ، فإن التزامات المؤمن له لاتقتصر على مجرد دفع قسط التأمين ، بل تمتد لتشمل العديد من الواجبات لضمان حسن تنفيذ العقد ، مثل الالتزام بإتخاذ الاحتياطات اللازمة لتفادى وقوع الخطر موضوع التأمين ، وإبلاغ المؤمن بكل البيانات والتغييرات التى تطرأ على موضوع التأمين وبالخطر عند حدوثه[٢٥] •

ونحيل فى شأن دراسة هذه الموضوعات إلى الأحكام العامة فى التأمين إلا أنه نظراً للأهمية الخاصة التى تحتلها التزامات المؤمن له ، حيث كثيراً ما يترتب على عدم تنفيذها ضياع حقوق المؤمن له ، فإن وثيقة التأمين الإجبارى للمسئولية المعمارية أفردت لها أحكاماً خاصة يتعين تناولها لإبراز الطبيعة الخاصة لهذا النوع من التأمين •

(أ) الإلتزام بإتخاذ الاحتياطات اللازمة :

تنص وثيقة التأمين صراحة على التزام المؤمن له بإتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أى خطأ أو مسئولية أو حادث ، ويجب عليه أيضاً تنفيذ البناء والأعمال طبقاً للأصول الفنية التى يفرضها قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، ولائحته التنفيذية والقرارات التى تصدرها السلطات المختصة[٢٦] •

---

(٢٥) مؤلفنا فى عقد التأمين ص ١٢٥ •

(٢٦) بند (١) الشروط العامة للوثيقة •

بل أن الشركة المؤمنة تخول لنفسها فى الأحوال التى تراها الحق فى أن تعهد – على نفقتها الخاصة – إلى أحد مكاتب الخبرة الهندسية المعتمدة منها بمراجعة مستندات مشروع أعمال البناء أو مراقبة هذه الأعمال خلال فترة التنفيذ ٠

وقد ذهب القانون الجديد لأبعد من ذلك بنصه على أن يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك[٢٧]٠وتتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون٠

أى أن قيام الشركة بالمراجعة والمتابعة يعتبر التزاماً عليها تسأل عنه ٠ ولكن القانون لم يبين كيفية وطبيعة هذه المسئولية ٠ ومن ثم فإنه يصعب أعماله من الناحية العملية[٢٨] ٠

---

(٢٧) انظر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥١٤ لسنة ١٩٩٧ ، بشأن تولى شركات التأمين مراجعة الرسومات ، ضمن ملحق تشريعات هذا الكتاب ٠

وقد جاء فى الوثيقة :

بند (٢) الرقابة والتفتيش الهندسى : يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ٠

ويقصد بمتابعة التنفيذ ما يكون للمؤمن من الحق فى معاينة الأعمال الموضحة بجدول الوثيقة والإطلاع على البيانات والمستندات والرسومات الخاصة بتنفيذ الأعمال المذكورة ٠

ويلتزم المؤمن له بتنفيذ ما يقرره المؤمن من تعديلات على الرسومات أو أثناء التنفيذ تحقيقاً لسلامة هذه الأعمال وفقاً للأصول الهندسية المرعية ٠

وتكون أعباء مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ مناصفة بين المؤمن والمؤمن له٠

بند (٣) إذا لم ينفذ المؤمن له التعديلات المشار إليها فى المادة السابقة خلال مدة معقولة من تاريخ أخطاره ببيان مفصل عنها ، كان للمؤمن أن يرسل إلى المؤمن له خطاباً مسجلاً بعلم الوصول مبيناً به أنه مرسل لإعذاره وأنه يترتب على مضى خمسة عشر يوما من تاريخ إرساله ، أن يصبح المؤمن غير مسئول عن تغطية أى أضرار مما شملتها الوثيقة٠

ولايخل هذا بحق المؤمن فى إخطار السلطات المختصة بما قد يترتب على عدم تنفيذ التعديلات لإتخاذ ما تراه من إجراءات لازمة لمنع تعرض الغير للأخطار٠

(٢٨) نزيه المهدى ص ٥٢ ٠

ولا تكتفى الوثيقة بالنص على إلتزام المؤمن له بإتخاذ الاحتياطات وحسن التنفيذ ، بل تذهب إلى حد إفراد تعهد مستقل يلحق بطلب التأمين ويوقعه المهندس المسئول بنفسه.

وتنفيذ الإلتزام السابق يتم طبقاً للقواعد العامة ، أى وفق معيار الرجل العادى . والإخلال به يخول الشركة حق الرجوع على المهندس أو المقاول المخالف بقيمة ما تكون قد أدته من تعويض عن أى حادث يدخل فى نطاق الوثيقة .

(ب) الالتزام بالإدلاء بالبيانات وبالإخطار:

يعد التزام المؤمن له بالإدلاء بكافة البيانات المتعلقة بالخطر وبكل الظروف الملابسة له من أهم الالتزامات التى تقع على عاتقه، حيث يسمح للمؤمن بتكوين عقيدته حول طبيعة هذا الخطر وتحديد القسط الذى يتناسب معه . ولا يقف هذا الالتزام عند إجراء التأمين بل يمتد ليلازم تنفيذ العقد ، إذ يلتزم المؤمن له بالإبلاغ عن كل تغيير جوهرى على موضوع التأمين[٢٩] . وقد ذكرت الوثيقة تطبيقاً لذلك ضرورة الإخطار عن التوقف فى تنفيذ أعمال البناء . ويلتزم مالك البناء كذلك أو المؤمن له (المهندس أو المقاول) بإخطار الشركة بالحادث وبياناته والأضرار التى وقعت[٣٠] .

---

(٢٩) Picard et Besson, l'assurance terrestre T. 1 n. 279.

(٣٠) وقد جاء فى الوثيقة :

بند (٤) التعديلات خلال مدة سريان الوثيقة : إذا طرأ تغيير جوهرى على الأعمال الموضحة بجدول الوثيقة خلال مدة سريانها وجب إخطار المؤمن والحصول على موافقته قبل إجراء هذا التغيير .

فإذا كان التغيير دون تدخل المؤمن له ، وجب عليه إخطار المؤمن فور العلم بحدوثه .

بند (٥) التنازل عن الوثيقة: يجب على المؤمن له أن يخطر المؤمن بكل حوالة أو تنازل للغير عن الحقوق المخولة له بموجب هذه الوثيقة . ==

وطبقاً للقواعد العامة فى التأمين فإن الجزاء فى حالة الاخلال بالإلتزام السابق يتمثل إما فى بطلان العقد فى حالة غش أو عمد المؤمن له ، وإما الفسخ أو سقوط الحق فى التعويض أو زيادة القسط أو انقاص التعويض فى حالة حسن النية(٣١) .

مثل تلك القواعد وإن تلائمت مع غالبية أنواع التأمين إلا أنها لاتتفق مع تأمين المسئولية حيث يكون المضرور المستفيد شخصاً آخر غير الملتزم بالأخطار ، ومن ثم فإن سقوط الحق فى التعويض يترتب على خطأ غير منسوب إليه . لهذا فإنه من الثابت أن المضرور له دعوى مباشرة ضد المؤمن(٣٢) . وتنص وثيقة تأمين المسئولية المعمارية على أن إخلال المؤمن

== بند (٦) عند وقوع حادث يدخل فى نطاق هذه الوثيقة يجب على المؤمن له أو من ينوب عنه ما يأتى :

أ - إخطار أقرب مركز للشرطة فور العلم بوقوع الحادث لتحرير المحضر اللازم.

ب- اخطار المؤمن خلال ثلاثة أيام ، ويكون الإخطار بخطاب مسجل بعلم الوصول يتضمن البيانات والمعلومات المتعلقة بالحادث والمتسبب فيه وما ترتب عليه من أضرار للغير ورقم محضر الشرطة وأسماء وعناوين الشهود.

ج -أن يحول إلى المؤمن أى خطاب أو إعلان أو مطالبة بخصوص هذا التأميـــن.

د - الامتناع عن القيام بأى تصرف قانونى أو تسوية دون الحصول على موافقة كتابية من المؤمن .

بند (٧) التوقف عن التنفيذ: يلتزم المؤمن له بإخطار المؤمن عند أى توقف عن تنفيذ الأعمال الموضحة بجدول الوثيقة إذا جاوزت مدة التوقف ثلاثة أشهر .

وإذا امتدت فترة التوقف لأكثر من ثلاثة أشهر أخرى . يحق للمؤمن أن يوقف سريان التأمين ويكون ذلك بإخطار المؤمن له بخطاب مسجل بعلم الوصول .

ولايحق للمؤمن له استئناف الأعمال إلا بعد إخطار المؤمن بذلك . واستلام تقرير الخبير الهندسى للمؤمن بأن فترة التوقف لم تؤثر على إمكان اتمام الأعمال الموضحة بجدول الوثيقة .

وتعود الوثيقة إلى السريان من يوم اخطار المؤمن له بالتقرير المشار إليه وفى جميع حالات التوقف يتعين على المؤمن له اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لتلافى وقوع أضرار للغير .

(٣١) سمير الشرقاوى ، محاضرات فى عقد التأمين ص ٢٣ .

(٣٢) M.Coizan, Laction directe, L.G.D.J. 1969 n. 225. ==

له بإلتزاماته الواردة بالوثيقة يخول للشركة الحق فى الرجوع عليه بقيمة ما تكون قد أدته من تعويض عن أى حادث يدخل فى نطاق هذه الوثيقة ٠ ولا يترتب على هذا الحق أى مساس بحقوق المضرور ٠

المطلب السادس

إعمال الضمان

عند وقوع الكارثة محل التأمين وإصابة الغير بأضرار تستوجب التعويض ، فإن المضرور يكون له حق الرجوع على المسئول المؤمن له ، وإما الرجوع مباشرة على المؤمن الذى يكون له بدوره ــ بعد دفع التعويض ــ أن يحل محل المؤمن له فى كافة حقوقه قبل الغير ، بل وحق الرجوع عليه بالتعويض ــ الذى سبق ودفعه للمضرور ــ فى بعض الحالات ٠

١- يستطيع المضرور أن يرجع على المهندس أو المقاول أو المالك بوصفه حارساً للبناء طبقاً للقواعد العامة فى المسئولية المدنية السابق عرضها٠

وبالرغم من أن الشركة تعتبر من الغير بالنسبة للدعوى ، إلا أنها بحكم التزامها بالضمان الناشئ عن عقد التأمين هى التى ستدفع التعويض والمصاريف المحكوم بها ، لذلك تخول لنفسها دائماً حق الإدارة والإشراف على الدعوى وتحظر أى تسوية بدون موافقتها٠

٢- لكن غالباً ما يفضل المضرور الرجوع مباشرة على المؤمن وذلك لما يقدمه من ضمانات لحقوقه وثقة فى عدم إفلاسه أو إعساره ٠ لهذا خول القانون المضرور دعوى مباشرة ضد شركة التأمين للحصول على تعويض عن الأضرار التى أصابته ٠ هذه الدعوى استقر الأمر

== برهام عطال الله ، رسالة للدكتوراه من باريس ١٩٦٥ فى حق المضرور الذاتى ودعواه المباشرة٠

عليها بفرنسا وكثير من دول العالم[٣٣] ٠ وتردد القضاء بشأنها فى مصر إلى أن نص عليها صراحة بمناسبة تأمين حوادث السيارات[٣٤]. وكنا نود أن تتضمن وثيقة تأمين المسئولية المعمارية نصاً مماثلاً فى هذا الصدد ٠ وإن كما نرى أن الطبيعة الإلزامية لهذا النوع من التأمين واتصاله بالنظام العام على غرار تأمين السيارات يمكن أن يكون هادياً للقاضى فى الأخذ بالقياس فى هذا المضمار ٠

ويكفى لقبول دعوى المضرور أن تثبت مسئولية المستأمن ، أى أن يصير الحكم الصادر لمصلحة المضرور بالتعويض نهائياً فى مواجهة المسئول[٣٥] ٠ وتسقط الدعوى بالتقادم بإنقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التى سببت الضرر[٣٦] ٠

٣- وطبقاً للبند السادس من وثيقة تأمين المسئولية المعمارية يكون لشركة التأمين الحق بموجب هذه الوثيقة فى أن تحل محل المؤمن له فى كافة حقوقه الناشئة عن هذه الوثيقة قبل الغير الذى يكون قد تسبب بفعله فى إحداث الأضرار التى التزم المؤمن بتعويضها ٠ ونظراً لأن حق الحلول لا يكون إلا فى حدود وطبقاً لشروط دعوى المسئولية التى للمؤمن له ضد الغير ، فإن المؤمن لا يرجع إلا بما للمستأمن من

---

(٣٣) المادة ل ١٢٤ / ٣ ، برهام عطا الله ٠ الرسالة السابقة ٠

(٣٤) نقض ١٩٥٥/٥/٥ س ٦ ص ١٠٧٩ ٠

السنهورى ج ٧٠ ص ١٦٧٦ ٠

وتنص المادة ٥ من القانون ١٩٥٥/٦٥٢ بأن يؤدى المؤمن مبلغ التعويض إلى صاحب الحق فيه ، وذلك خاص بالتأمين من حوادث السيارات ٠

(٣٥) نقض ١٩٧٧/٢/١٥ س ٢٨ ص ٢٦٦ ٠

نقض ١٩٧٦/٢/٢٦ س ٢٧ ص ٥٢٦ ٠

(٣٦) نقض ١٩٧٠٢/٤/٤ س ٢٣ ص ٦٤٠ ٠

حقوق قبل هذا المسئول،وفى حدود ما دفع من تعويضات للمضرور [٣٧].

٤- ويقضى البند السابع أخيراً من وثيقة التأمين على أنه يحق لشركة التأمين أن ترجع على المؤمن له بقيمة ما تكون قد أدته من تعويض عن أى حادث يدخل فى نطاق هذه الوثيقة فى حالة إخلاله بإلتزاماته ، وخاصة الالتزام بإدلاء البيانات ، ومراعاة اللوائح والاشتراطات فى تنفيذ أعمال البناء محل التأمين [٣٨] .

---

(٣٧) نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ س ٢٥ ص ٧٤٩ .

نقض ١٩٧٤/٥/١٢ س ٢٥ ص ٨٥٩ .

خطأ الغير المسئول عن وقوع الحادث ليس هو السبب المباشر لإلتزام المؤمن بدفعه قيمة التأمين للمؤمن له المضرور من هذا الحادث . وإنما سبب هذا الإلتزام هو عقد التأمين ذاته فلولا قيام ذلك العقد لما التزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين رغم وقوع الحادث . وينبنى على ذلك أنه ليس للمؤمن أن يدعى بأن ضرراً قد حاق به من جراء وفائه بمبلغ التأمين إذ أن هذا الوفاء من جانبه لم يكن إلا تنفيذاً لإلتزامه التعاقدى تجاه المؤمن له مقابل الأقساط التى يؤديها له الأخير ، وتنفيذ الإلتزام لا يصح اعتباره ضررا لحق بالملتزم ، وإذا كان الحادث الذى تسبب الغير فى وقوعه هو أساس إحتمال تحقق الخطر المؤمن منه فى أى وقت وقد كان هذا الاحتمال محل إعتبار المؤمن عند التعاقد ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر مؤسساً حق شركة التأمين فى الرجوع على المسئول عن الضرر بما دفعته للمؤمن له على أساس من المسئولية التقصيرية وتوافر رابطة السببية بين الضرر ووقوع الحادث ، ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم قبول الدعوى يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه. الطعن ٢١٨ لسنة ٢٧ ق ــ جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٠ س ١٣ ع ٣ ق ١٨٥ ص ١١٦٦ .

إذا كان الحكم قد اعتبر الشركة الطاعنة (شركة التأمين) ملتزمة بالتعويض بموجب عقد التأمين بينما الشركة المطعون ضدها الثانية ملتزمة به نتيجة الفعل الضار فإنهما يكونا ملتزمين بدين واحد له مصدران مختلفان ومن ثم تتضامم ذمتها فى هذا الدين دون أن تتضامن إذا أن الإلتزام التضامن يقتضى وحدة المصدر . الطعن ٣٠٦ لسنة ٣١ ق ــ جلسة ١٩٦٦/٢/١٧ س ١٧ ص ٣٢٩ .

(٣٨) وتنص الوثيقة على أنه :

بند (٨) حق الحلول : للمؤمن الحق بموجب هذه الوثيقة أن يحل بمقدار ما دفع من تعويض محل المؤمن له فى كافة حقوقه قبل الغير المسئول عن الحادث الذى أدى إلى التهدم الكلى أو الجزئى .
==

يبدو حق الرجوع ــ طبقا لهذا النص ــ أقرب إلى الجزاء الذى تطبقه شركة التأمين على المؤمن له ، فى حالة إخلاله بإلتزاماته المنصوص عليها فى الوثيقة ، والذى به تستطيع الشركة أن تحثه على القيام بعمله كمهندس أو مقاول يتوافر لديه حسن النية والاحتياط اللازم للرجل العادى ٠

واعتبارنا لحق الرجوع هذا كجزاء ينبغى أن يؤدى إلى نتيجة هامه مؤداها أن يكون رجوع المؤمن على المؤمن له ، لا بكل التعويضات التى أداها ، بل بالقدر الذى يتناسب مع نوع الخطأ أو الإخلال الصادر منه ٠ ويترك الأمر لتقدير قاضى الموضوع مطبقاً فى ذلك القواعد العامة فى عقود الإذعان ، نظرا لأن عقد التأمين يندرج تحتها وتخضع كافة شروطه للتعديل من قبل القاضى الذى يأخذ فى الإعتبار مصلحة المضرور ومصلحة المستأمن فى المقام الأول(٣٩) ٠

اذ لا يعقل أن يكون رجوع المؤمن على المؤمن له فى حالة عدم إدلاء هذا الأخير ببيان ولو عن حسن نية مستوياً مع الفرض الذى تنطوى فيه المخالفة على جناية أو جنحة عمدية ٠ هذا وقد نصت المادة ٧٥٠ مدنى على بطلان كل شرط تعسفى يتبين أنه لم يكن لمخالفته أثر فى وقوع الحادث المؤمن منه٠

== بند (٩) حق رجوع المؤمن على المؤمن له: إذا دفع المؤمن تعويضاً للغير عن أى حادث يدخل فى نطاق هذا التأمين كان له الحق فى الرجوع بقيمة ما دفع على المؤمن له فى الحالات الآتية:

ادلاء المؤمن له ببيانات كاذبة ، أو إخفاء أى بيانات جوهرية متعلقة بالخطر موضوع التأمين ٠

ب اخلال المؤمن له بالتزاماته الواردة فى وثيقة التأمين ٠

ح ثبوت الغش أو الإهمال الجسيم على المؤمن له ٠

(٤٠) ثريه المهدى ، عقد التأمين ١٩٨١ ص ١٣٠ ٠



ملحـق

- القانون ١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بعدة قوانين آخرها القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ٠
- الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ بشأن أعمال البناء ٠
- الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم٠
- الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بشأن هدم القصور والفيلات٠
- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨ بشأن حظر هدم القصور والفيلات٠
- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء ٠
- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥١٤ لسنة ١٩٩٧ بشأن تولى شركات التأمين مراجعة الرسومات٠



القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦[١]

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[*]

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه.

البـــاب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

تم إلغاء سائر أحكام هذا الباب بالمادة ١٢ من القانون ١٣٦/١٩٨١[٢].

---

(١) تم تعديل هذا القانون عدة مرات بالقوانين : ١٣٦٠ / ١٩٨١ ، ١٩٨٣/٣٠ ، ١٩٨٤/٥٤ ، ١٩٨٦/٩٩ ، ٢٥ / ١٩٩٢ ، ١٠١ / ١٩٩٦ .

(*) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ٩ سبتمبر ١٩٧٦

(٢) وتمثلت فى مادة ١ : فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البنـــاء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، ومتى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

مادة ٢ : تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنح ترخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون.

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة ٣ : تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

البـــاب الثانـى

فى تنظيم المبانى

مـادة ٤[٣] : " لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية"[٤] .

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية ٠

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً أو خاصاً وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه٠

-- ويلتزم طالبوا البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف ٠

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها٠

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان قرارها إن كان بالرفض٠

(٣) المادة ٤ (فقرة أولى) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الصادر بالجريدة الرسمية العدد رقم ٢٥ مكرر (ب) ــ الصادر فى ١٩٩٦/٦/٣ ، وكان النص قبل التعديل كالأتى :

مادة ٤ ــ لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون٠

(٤) تم إلغاء الفقرة الثانية من المادة الرابعة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه ، وكان نصها قبل الإلغاء كالأتى: --

-- " ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها بالفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام٠ "

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية .

مادة ٥ (٥) : " يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية ".

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ٦ (٦): " تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيـــم فحــص

---

(٥) المادة ٥ (فقرة أولى وثانية) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ، وكان النص قبل التعديل كالأتى:

مادة ٥ ــ يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب إيصالاً بإستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعاً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين.

(٦) المــادة السادســة تم استبدالها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان النص قبل التعديل كالأتى:

مادة ٦ ــ تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لاتزيد على ستين يوماً من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل .

طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لاتزيد على ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص ، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب .

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لاتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه ، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لايجاوز أربعمائة جنيه .

ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره ١% من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه .

== وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد الأصول والرسومات وصورها ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

وفى جميع الأحوال لايجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين ".

مادة ٦ (مكرر) [٧] : ملغاة

مادة ٧[٨] : " يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المـــدة

---

(٧) المادة ٦ مكرر تم إلغاؤها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل الإلغاء كالآتى:

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء.

ويجب أن يصدر ترخيص البناء والإسكان متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لايجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لايجاوز سنة من تاريخ التنبيه.

(٨) المادة السابعة تم استبدالها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل الاستبدال:

يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، إنقضاء المدد المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ، ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

ولايجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها، ويجب الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة.

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها ==

المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسوم وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع إلتزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشـروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ٠

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول٠

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية٠

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات" ٠

مادة ٧ (مكرر)[٩] : ملغاة

==مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى٠

(٩) المادة ٧ مكرر تم إلغاؤها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكانت مضافة من قبل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نصها قبل الإلغاء كالأتى:

لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥% من قيمـة الأعمال ٠

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص٠ ==

مادة ٨[١٠] : لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة وفى حدود الإرتفاع المقرر قانوناً.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الإخـــــلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزتـــه أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون[١١].

[١٢] ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

==وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه ، كما لها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده.

(١٠) الفقرتان الأولى والثانية من المادة رقم (٨) مستبدلتان بالقانون رقم٢٥لسنة١٩٩٢ـــالمشار إليه.

(١١) انظر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥١٤ لسنة ١٩٩٧ فى آخر التشريعات من ملحق الكتاب.

(١٢) الفقرتان الخامسة والسادسة من المادة رقم (٨) مستبدلتان بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان النص قبل التعديل كالآتى ==

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ٠,٥% (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد٠

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد٠

مادة ٩[١٣] : " إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية" ٠

وفى تطبيق حكم هذه المادة لايعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات ٠

مادة ١٠ : يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص ٠

== ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه ٠

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه،وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١% من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد٠

(١٣) الفقرة الأولى من المادة التاسعة مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ٠ وكان النص قبل التعديل كالأتى:

مادة ٩ ــ إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية٠

وفى جميع الأحوال لايترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

مادة ١١ : يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها بأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولايجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، إلا بعد الحصول على تراخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

مادة ١١ (مكرر)[١٤] :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقـــاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ١١ مكرر(١)[١٥] :" فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم

---

(١٤) المادة ١١ مكرراً مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه .

(١٥) المادة ١١ مكرر(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقد كانت مضافة من قبل ==

استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء ، تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ـــ حسب الأحوال ـــ خلال مدة لاتجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات ، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠% مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإدارى ، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

==بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نصها قبل التعديل كالأتى:

فى حالة تراخى المالك عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للإشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك بإستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الإدارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه إنذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لاتتجاوز شهراً.

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قراراً بتكليف الجهة الإدارية المذكورة بتركيب المصعد طبقاً للإشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو إنشاء وإعداد المكان وتجهيزه لإيواء السيارات على نفقة المالك ، وإدارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥%) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الإيراد وتستوفى الجهة الإدارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقت فى إنشاء أو إعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

ويسلم المكان إلى المالك لإدارته فى الغرض المخصص له إعتباراً من أول الشهر التالى لإستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار من المحافظ المختص.

فإذا عاد المالك إلى التقاعس عن إدارة المكان بإنتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الإدارية المختصة بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك.

وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى لمجلس الدولة.

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم.

ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله " .

مادة ١٢(١٦) : " يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

---

(١٦) المادة ١٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان النص قبل التعديل كالأتى:

مادة ١٢ ـــ مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، يلتزم طالبوا البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى ، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة الاف جنيه ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى تحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قراراً ببيان الحالات التي يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

وعلى المهندس فى حالة تخلله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك ، وفى هذه الحالة توقف الأعمال.

وعلى الطالب إذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً نقابياً آخر مع تقديم التعهد المشار إليه فى الفقرة السابقة.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها .

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن إلتزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بإسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها" .

مادة ١٢ مكرر[١٧] **: يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها مايلى:**

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها.
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك.
- اسم المالك وعنوانه.
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائهـا

(١٧) المادة ١٢ مكرر مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه.

فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها.

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه.

مادة ١٢ مكرر(١)(١٨): يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانـــون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية، ولايقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

مادة ١٣ : يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

---

(١٨) المادة ١٢ مكرر (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه .

(*) ولايجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للإرتفاع .

مادة ١٣ (مكرر)(١٩) : ينشأ جهاز يسمى التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية(٢٠) .

مادة ١٤(٢١) : " يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قراراً من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية ، ويكون لهم بمقتضى ذلك

(*) تم إضافة فقرة أخيرة للمادة ١٣ بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(١٩) المادة ١٣ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه .

(٢٠) انظر قرار رئيس الجمهورية ٢٩ لسنة ١٩٩٣ ، فى شأن تنظيم هذا الجهاز ، ضمن ملحق تشريعات الكتاب.

(٢١) الفقرتين الأولى والثانى من المادة ١٤ مستبدلتان بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الصادر بالجريدة الرسمية ــ العدد رقم ٢٥ مكرر (ب) الصادر فى ١٩٩٦/٦/٣ وقد كانت المادة ١٤ مستبدلة من قبل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نص هاتين الفقرتين قبل التعديل كالآتى:

مادة ١٤ : يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية .

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص" .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٥[٢٢] : توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى ، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقـار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لاتزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك ، وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

---

(٢٢) المادة ١٥ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه .

مادة ١٦ [٢٣]: " يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية " ٠

مادة ١٦ (مكرر) [٢٤] : تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصيص لإيواء السيارات وكذلك التعديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥ و ١٦ من هذا القانون ٠

---

(٢٣) المادة ١٦ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل التعديل كالأتى:

مادة ١٦ ــ يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة٠

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

وفى جميع الأحوال لايجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات ٠

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى٠

(٢٤) المادة ١٦ مكرر أضيفت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ٠

مادة ١٧[٢٥] :على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة . وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه ، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجودا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه مالم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار.

مادة ١٧ (مكرر)[٢٦] : لايجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة ١٧ (مكرر)(١)[٢٧]:يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى:

---

(٢٥) مادة ١٧ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه ، وكان النص قبل التعديل كالآتى:

مادة ١٧ ــ توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الإعلان.

ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

(٢٦) ، (٢) المادتان ١٧ مكرر،١٧ مكرر(١) مضافتان بالقانون رقم٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه.

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً .

٢ أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلاً بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ١٨ (٢٨) : " تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيها ما لم تأمر المحكمة بذلك " .

مادة ١٩ (٢٩) : ملغاة .

---

(٢٨) المادة ١٨ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل التعديل كالآتى:

مادة ١٨ (١) – تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار مالم تأمر المحكمة بذلك .

(٢٩) مادة ١٩ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه وكان نصها قبل الإلغاء كالآتى:

مادة ١٩ – لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها " لجان التظلمات " المنصوص عليها فى المادة (١٥) وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت فى التظلم بحسب الأحوال ، وإلا أصبحت نهائية .

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة " استئنافية " تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة – (رئيساً) .
- ممثل وزارة الإسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه . ==

مادة ٢٠(٣٠) : ملغاة .

البـــاب الثالث

فى العقوبات

مادة ٢١(٣١) : ملغاة .

== - اثنين من أعضاء الوحدة المحلية للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

- اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ .

- وللجنة الاستعانة فى أعمالها بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى الاعتراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها ، وتكون قراراتها نهائية .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

(٣٠) المادة ٢٠ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه وكان نصها قبل الإلغاء كالأتى:

مادة ٢٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطرق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار .

(٣١) المادة ٢١ ملغاة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (م ١٢) .

مادة ٢٢[٣٢] : ومع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليهـــا قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ فقرتان ثانية وثالثة و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥) .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد اقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

وتكون العقوبة الغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز الف جنيه فى الحالات الآتية :

---

(٣٢) المادة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل التعديل كالآتى :

مادة ٢٢ : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و ٦ مكرر و٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه إذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه.

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرر يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لاتجاوز شهراً وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

١ عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

٢ عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرر(١).

٣ عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكرر ، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين ــ حسب الأحوال ــ بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون " .

مادة ٢٢ مكرر [٣٣] : " مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا

---

(٣٣) المادة ٢٢ مكرر مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل التعديل كالأتى:

مادة ٢٢ مكرر ــ تكون العقوبة بالسجن مدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم== == مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، وفضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرر و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالاً جسيماً أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى.

نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً ، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن و غرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه و لا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً ٠

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين ــ حسب الأحوال ــ وذلك لمدة لاتزيد على سنتين،وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه ٠

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرر و ١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة" ٠

مادة ٢٢ مكرر (١) [٣٤] : يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح ٠

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل على مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه٠

مادة ٢٢ مكرر (٢)[٣٥] : مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون

---

(٣٤) المادة ٢٢ مكرر (١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه ٠

(٣٥) المادة ٢٢مكرر(٢) مستبدلة بالقانون رقم١٠١لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل التعديل كالأتى:==

العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية:

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص ٠

٢- الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب٠

٣- الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق٠

مادة ٢٣ : تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقررة إزالتها ، فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى٠

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو

== **مادة ٢٢ مكرر (٢):**

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية:

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص ٠

٢- الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب٠

٣- الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق٠

٤- عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرر (١) ٠

٥- عدم إبقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات٠

بعض شاغليه ، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً مالم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه .

مادة ٢٤ : يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار.

[*] وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات،ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو إستكمال ، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

ولاتسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ٢٤ (مكرر)[٣٦] : لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى

(*) الفقرة الثانية من المادة ٢٤ حكم بعدم دستوريتها بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٢٤ لسنة ١٨ ق دستورية ــ المنشور بالجريدة الرسمية ــ العدد ٢٩ ــ الصادر فى ١٩٩٧/٧/١٩ .

(٣٦) المادة ٢٤ مكرر مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

بها طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة ٢٥ : يكـون ممثـل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليـه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

مادة ٢٦[٣٧] : ملغاة .

مادة ٢٧[٣٨] : على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإداريـة

---

(٣٧) المادة ٢٦ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه وكان النص قبل الإلغاء الآتى:

مادة ٢٦ ــ وتكون العقوبة السجن لمدة لاتزيد عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

وفضلاً عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين ، ويحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة.

ويعد شريكاً بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ .

(٣٨) المادة ٢٧ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه وكان نصها قبل التعديل كالآتى:

مادة ٢٧ ــ على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى .

وتسرى فى شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة١٧ .

البـــاب الرابع

الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ : مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لايتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩[٣٩] : تســرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون علــــى عواصم

---

(٣٩) المادة ٢٩ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه وكان النص قبل التعديل كالآتى:

مادة ٢٩ ــ تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص .

ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية ، وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى المتخصص .

هذا وقد تم إلغاء الفقرتان الثانية والثالثة من نفس المادة(٢٩) المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وذلك بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصهما قبل الإلغاء كالآتى:

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصـــــادرة تنفيذاً له ، وذلك دون ==

المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى.

مادة ٣٠[٤٠] : ملغاة.

== المساس بحقوق الغير.

وفى جميع الحالات يحظر الإعفاء من قيوم الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الإعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح.

(٤٠) المادة رقم ٣٠ تم إلغاء بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصها قبل الإلغاء كالأتى:

مادة ٣٠ ـــ تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الإعفاء ، لجنة للإعفاءات تشكل من:

- ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقرراً).
- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.
- ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.
- اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكلية الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.
- ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.

ويصدر بتشكيله قرار من وزير الإسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تسير علها فى أعمالها.

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العملية ، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المبانى.

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة.

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرارا بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة.

مادة ٣١[٤١] : ملغاة ·

مادة ٣٢[٤٢] : ملغاة ·

مادة ٣٣[٤٣] : ملغاة ·

مادة ٣٤ : يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية ، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون[*]·

---

(٤١) ، (٢) ، (٣) المواد أرقام ٣١ و ٣٢ و ٣٣ تم الغاؤهم بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وكان نصهم قبل الإلغاء كالآتي:

(١) مادة ٣١ ــ يجوز للمحافظ المختص ــ متى اقتضت الظروف العمرانية ــ وبعد أخذ رأى المجلس الشعبي والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الإسكان والمرافق إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية ·

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء·

(٤٢) مادة ٣٢ ــ تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة(٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد·

ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لاتتفق مع القواعد المذكورة·

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الاعفاء إذا كان قد بدء فى أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء فى الإنشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة ·

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم فى التعويض إن كان له مقتضى·

(٤٣) مادة ٣٣ - يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات ·

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه·

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديدها وفقا لأحكام القانون·

(*) صدر قــرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية المذكــورة · الوقائع المصرية ــ العدد رقم ١٧٠ تابع (ب) الصادر فى ١٩٩٦/٨/١ ·

مادة ٣٥ : يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٣٦ : ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ من رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦)

أنور السادات

ملحوظة:

صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه والمعدل بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ والذى نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٩٨٤/٤/١٢ ويعمل بالتعديل من اليوم التالى لتاريخ نشره وقد نصت مواده الثالثة والرابعة والخامسة على الآتى:

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده[٤٤] .

وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهراً فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون[٤٥] .

---

(٤٤) ،(٢) معدلتان بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) فى ١٩٨٦/٧/٣ .

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه.

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لاتزيد قيمتها على عشـرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون[٤٦] .

(المادة الرابعة)

يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة(٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها[*].

---

(٤٦) تنص المادة الخامسة من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ على أن :

تخص نسبة ٥٠% من حصيلة الغرامات المنصوص عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه للصرف منها على مكافآت اللجان الفنية طبقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

(*) فقرة ٢ مضافة بالقانون رقم ٥٤ لسنة ٨٤(م١) ــ الجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٩٨٤/٤/١٢ .

ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة " القرار النهائى للجنة المختصة" عبارة " قرار الجهة الإدارية المختصة" وبعبارة المجلس المحلى" عبارة " الوحدة المحلية " وذلك أينما وردتا فى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه .

أمر رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام رقم (٤) لسنة ١٩٩٢

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام

بعد الإطلاع على الدستور

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ

وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة.

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن محاكم أمن الدولة.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه تنظيم أعمال البناء .

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة الطوارئ.

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين نائب الحاكم العسكرى العام.

وصوناً للأمن وتحقيقاً لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام ، ودرءاً لإستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم .

قرر

(المادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية

١ - التخريب أو التعييب أو الإتلاف عمداً أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للإنتفاع به فيما أعد له، أو لإخلائه من شاغليه ، أو لإزالته ٠

٢ - الحصـــول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير ــ دون وجه حق ــ

على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الاعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات العامة ، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين أثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار ٠

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها، أو الإشراف على التنفيذ ، أو متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسوم والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة٠

٤ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه٠

٥ - إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقرر ٠

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها ، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو إقامة المباريات الرياضيـــة ، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة أثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو لأى غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشئون الاجتماعية ووفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التى يقررها فى كل حالة ٠

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الإجتماعية خلال خمسة عشر يوماً يوماً من تاريخ العلم بهذا الأمر ببيان عن الأموال التى تلقاها أو بما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون أخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لاتقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمال فى ذلك محرراً مزوراً .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف صدقى

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣هـ

الموافق ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢

وزير الدولة

برئاسة مجلس الوزراء

مستشار/ أحمد رضوان

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام رقم (٧) لسنة ١٩٩٦(*)
بشأن أعمال البناء والهدم

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحكام العسكرى العام:

بعد الإطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون العقوبات

وعلى قانون حالة الطوارئ الصادر بالقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة

(*) الجريدة الرسمية ــ العدد رقم ٤٣ (تابع) ــ الصادر فى ١٩٩٦/١٠/٣١ .

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٦ لسنة ١٩٩٤ بمد حالة الطوارئ

وعلى أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بتعيين نائب الحكام العسكرى العام

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحكام العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشـــاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التى يحوزها الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام٠

وتحقيقاً لصيانة مصالح البلاد الحيوية ولما تقتضيه ضرورات المحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم وعلى الصحة العامة والنظام العام ، ولمواجهة ظاهرة انهيار المبانى وكثرة الضحايا٠

قــرر

(المادة الأولى)

يحظر على الملاك والمستأجرين ، والمهندسين والمقاولين ، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص ، والجمعيات التعاونية ، والأندية والاتحادات والنقابات ، وكذا وزارات الحكومة ، ومصالحها ، وأجهزتها ، ووحدات الإدارة المحلية ، والهيئات والمؤسسات العامة ، وهيئات وشركات القطاع العام ، وشركات قطاع الأعمال العام ، ارتكاب أى فعل من الافعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقمى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ و ١٧٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما٠

(١) إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

(٢) عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته .

(٣) عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة كل من يخالف حكم البند(١) من المادة السابقة.

ويعاقب بالسجن مدة لا تقل عن خمس سنين ولا تجاوز سبع سين كل من يخالف حكم البند (٢) أو البند (٣) منها.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كلياً أو جزئياً أو صار آيلاً للسقوط نتيجة المخالفة ، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء ، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن عشر سنين .

ويجب الحكم فضلاً عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، وذلك فيما يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

(المادة الثالثة)

يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى ، أو سهل ارتكابها ، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات

القانونية حيالها ، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية.

(المادة الرابعة)

يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفاً لأحكام هذا الأمر

(المادة الخامسة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٨ جمادى الآخرة سنة ١٤١٧هـ

الموافق ٣١ أكتوبر سنة ١٩٩٦ م.

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور / كمال الجنزورى

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨(*)

بشأن حظر هدم القصور والفيلات فى أنحاء جمهورية مصر العربية

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

قــرر

(المادة الأولى)

يحظر الموافقة على هدم القصور والفيلات أو على إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يشرع فى هدمه بغير ترخيص ، إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز، وذلك فى جميع أنحاء جمهورية مصر العربية.

(*) الوقائع المصرية ــ العدد رقم ٤٥ ــ الصادر فى ١٩٩٨/٢/٢٥ .

(المادة الثانية)

تعتبر كل موافقة ، صريحة أو ضمنية ، بالمخالفة لأى حكم أو قيد فى المادة السابقة باطلة بطلاناً مطلقاً ، وعلى الجهات الإدارية المختصة اتخاذ جميع الإجراءات القانونية حيال ما يشرع فيه بالمخالفة لأحكام هذا القرار.

وتتخـذ الإجراءات التأديبية فى الحال ضد كل مسئول عن الموافقة المخالفة ، وكذلك ضد كل رئيس مختص ، أياً كان موقعه أو الجهة الإدارية التى يعمل بها ، يتراخى فى محاسبة ذلك المسئول.

(المادة الثالثة)

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٥ شوال سنة ١٤١٨ هـ الموافق ١٢ فبراير سنة ١٩٩٨ م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال

الجنـزورى

أمر رئيس مجلس الوزراء[1]
ونائب الحكام العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٩٨

بخصوص هدم القصور والفيلات وببعض الحكام الخاصة بتعلية المبانى وقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحكام العسكرى العام

بعد الإطلاع على الدستور

وعلى قانون العقوبات

وعلى قانون حالة الطوارئ الصادر بالقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٨٥

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

---

(١) الجريدة الرسمية ــ العدد ١٥ (مكرر) فى ١٩٩٨/٦/٢١ .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ٠

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة٠

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى فى أعمال البناء

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٨ لسنة ١٩٩٧ بمد حالة الطوارئ

وعلى أمر رئيس الجمهورية رقم(١) لسنة ١٩٩٦ بتعيين نائب الحكم العسكرى العام ٠

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحكام العسكرى العام رقم (٤) لسنة ١٩٩٢ ٠

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بحظر تبوير وتجريف الأراضى الزراعية وإقامة مبان أو منشآت عليها

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحكام العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم ٠

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن ارتفاعات المبانى لبعض مناطق محافظة القاهرة المعدل بالقرار رقم ٥٠٠ لسنة ١٩٩٧ ٠

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن ارتفاعات المبانى لبعض مناطق محافظة الإسكندرية٠

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦ بشأن ارتفاعات المبانى ببعض مناطق محافظة الجيزة٠

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التى يحوزها الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع العمال العام.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن حدود الترخيص فى تعلية المبانى وقيود الارتفاع بمدينة القاهرة الكبرى.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٠٨٦ لسنة ١٩٩٦ بشأن حدود الترخيص فى تعلية المبانى وقيود الارتفاع بمدينة الإسكندرية.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٧ لسنة ١٩٩٧ بشأن ارتفاعات المبانى لبعض مناطق محافظة أسوان.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن ارتفاعات المبانى لبعض مناطق مدينة الأقصر.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٣ لسنة ١٩٩٨ بشأن حظر هدم القصور والفيلات فى أنحاء جمهورية مصر العربية.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٦٥ لسنة ١٩٩٨ بشأن الاشتراطات البنائية فى منطقتى المعادى القديمة والجديدة بمحافظة القاهرة.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٤١ لسنة ١٩٩٨ بشأن الاشتراطات البنائية فى منطقة كوم الناضورة بقسم اللبان بمحافظة الإسكندرية.

وتحقيقاً لصيانة مصالح البلاد الحيوية والحفاظ على مرافقها وطابعها القومى لما تقتضيه ضرورات المحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم وعلى الصحة العامة والنظام العام.

قــرر

(المادة الأولى)

على جميع الأفراد والأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة والأجهزة وسائر الجهات الحكومية وغير الحكومية ، الالتزام بقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية المبينة بالتفصيل فى قرارات رئيس مجلس الوزراء أرقام ٢١٠٤ لسنة

١٩٩٦ المعدل بالقرار رقم ٥٠٠ لسنة ١٩٩٧ ، ٢١٠٥ و ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦، ٢٨٧ و ٢٨٨ لسنة ١٩٩٧ ، ٦٦٥ و ٩٤١ لسنة ١٩٩٨ المشار اليها.

(المادة الثانية)

يحظر في جميع أنحاء جمهورية مصر العربية ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية:

أولاً : هدم أو التصريح بهدم القصور والفيلات.

ثانياً : التعلية ، وكذا الموافقة على طلب الترخيص بها صراحة أو ضمناً ، وذلك بالنسبة للمبانى التى بُدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ، إلا فى الحدود التى كان مسموحاً بها قانوناً قبل هذا التاريخ.

ثالثاً : إقامة ، وكذا الموافقة صراحة أو ضمناً على طلب الترخيص بإقامة بناء على أرض عقار سبق هدمه أو يُشرع فى هدمه بغير ترخيص ، إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز.

رابعاً : مخالفة أى حكم من أحكام قرارات رئيس مجلس الوزراء المشار إليها فى المادة السابقة.

(المادة الثالثة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن سنة كل من ارتكب أو شرع فى ارتكاب أى فعل من الأفعال المنصوص عليها فى المادة السابقة.

وتسرى العقوبة كذلك بحسب الأحوال على كل ممثل لشخص إعتبارى عام أو خاص أو لجهاز أو جهة حكومية أو غير حكومية وقع الفعل أو الشروع بتكليف منه ، وعلى المقاول والمهندس المشرف على التنفيذ.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من ساهم أو اشترك فى الجريمة ، أو لم يقم بواجبه فى منعها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها ، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة.

ويجب الحكم فضلاً عما تقدم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ صفر سنة ١٤١٩ هـ

الموافق ٢١ يونيه سنة ١٩٩٨ م

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور / كمال الجنزورى

قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٢٩لسنة ١٩٩٣(*)

فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

رئيس الجمهورية

بعد الإطلاع على الدستور

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء .

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية.

(*) الجريدة الرسمية ـ العدد ٤ ـ الصادر فى ٢٨ / ١ / ١٩٩٣ .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ٠

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ٠

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة٠

وبعد موافقة مجلس الوزراء

وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة٠

قـــرر

مادة ١ : يختص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ويتبع وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة٠

مادة ٢ :يباشر الجهاز الاختصاصات المنوطة به قانوناً على الوجه التالى:

١- القيام بالتفتيش الفنى على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ٠

٢- التحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها ، وكافة الإشتراطات العامة أو الخاصة الواجب توافرها فى مختلف أنواع الأبنية وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق فى المبانى وتوفير أماكن الإيواء للسيارات٠

٣- التفتيش على تنفيذ جميع أعمال المبانى والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها من أعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقاً للتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية ، وله فى سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل واختبار المواد المستخدمة فى البناء .

٤- التوصية إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإتخاذ ما يراه الجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتى يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقاً لما تقضى به التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة.

٥- إبلاغ الجهات الإدارية والقضائية المختصة لإتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانوناً ضد المخالفين سواء مالك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القائم بالتنفيذ أو غيرهم من المسئولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال .

٦- متابعة ما يتخذ من إجراءات لتنفيذ التوصيات التى يصدرها الجهاز بناء على ما تسفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التى يجريها فى حدود اختصاصه .

٧- إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص للنظر فى إتخاذ ما يراه كل منهم لازماً فى شأن المخالفات التى تكشف عنها تلك التقارير.

مادة ٣ : يندب العاملون اللازمون لمباشرة الاختصاصات والمهام المعهود بها للجهاز من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

مادة ٤ : يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة

صفة الضبط القضائى ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسئولين عنها.

وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها.

مادة ٥ : ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ رجب سنة ١٤١٣ هـ (الموافق ١٧ يناير سنة ١٩٩٣)

قرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٥١٤ لسنة ١٩٩٧(*)

رئيس مجلسالوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩؛

وعلى الكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢؛

وعلى قرار وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦؛

قــرر

(المادة الأولى)

تتولى شركات التأمين مراجعة الرسومات التى تقدم عند طلب الترخيص بالبناء وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ المبانى عن طريق مكاتب استشارية متخصصة ، ويصدر قرار من وزير الاقتصاد والتعاون الدولى بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالقواعد المنظمة للتعامل مع المكاتب المشار إليها.

(المادة الثانية)

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٧ شوال سنة ١٤١٧ هـ . الموافق ٧ مارس سنة ١٩٩٧).

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزورى

(*) الوقائع المصرية ــ العدد رقم ٥٧ ــ الصادر فى ١٩٩٧/٣/١٢ .



الفهـرس

الموضـــــوع	رقم الصفحة
الفرع الرابع : قيام الضمان المعمارى مدة عشر سنوات	١٣٠
(أ) مدة الضمان	١٣٠
(ب) مدة الضمان ميعاد سقوط	١٣١
(ج) بطلان التخفيض والإعفاء	١٣١
(د) زيادة مدة الضمان	١٣٢
الفرع الخامس،تبدأ مدة الضمان من وقت التسليم ــ المقصود بالتسليم	١٣٤
المبحث الثانى	
أحكام الضمان المعمارى	١٣٨
المطلب الأول	
دعوى الضمان المعمارى ـ تقادمها	١٣٨
(أ) أطراف الدعوى	١٣٨
(ب) تقادم الدعوى	١٣٨
المطلب الثانى	
الطبيعة القانونية للضمان المعمارى	
(مسئولية عقدية قررها القانون)	١٤١
المطلب الثالث	
جزاء الضمان المعمارى (نوع التعويض ومداه)	١٤٤
الفرع الأول ،نوع التعويض	١٤٤
(أ) القواعد العامة	١٤٤
(ب) التنفيذ العينى	١٤٥
(ج) التنفيذ بمقابل (التعويض النقدى)	١٤٧
(د) التعويض الإضافى	١٤٨
(هـ) وجوب الإعذار	١٤٩
(و) طلب الفسخ	١٤٩
الفرع الثانى : مدى التعويض	١٥٠
(أ) أنواع الضرر (الخسارة والكسب الفائت ، الحال ، المستقبل ، المباشر ، المتوقع)	١٥١
(ب) حدود التعويض	١٥٢

الموضــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــوع	رقم الصفحة

